

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen E.Å.

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN och YY har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN och YY har begärt att Mäklaren ska betala 500 000 kr.

Mäklaren har motsatt sig att betala. Hon har inte godtagit något belopp som rimligt i och för sig.

BAKGRUND

Den 23 februari 2020 köpte NN och YY ("NN-YY") en fastighet i Småstaden för 3 095 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Enligt NN-YY underlät Mäklaren att kontrollera och informera dem om ett bygglov på en angränsande fastighet.

Nämnden kommer först att återge det som parterna har anfört. Under rubriken "Nämndens bedömning" kommer nämnden att förklara varför den anser att Mäklaren inte är ersättningskyldig.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN-YY

Deras granne bygger dubbla fönster på vänster sida av fasaden. Bygglovets meddelades den 12 november 2019, ungefär åtta månader innan de köpte huset. Fönsterna är placerade mitt emot deras sovrum och deras barns sovrum och det bord som de använder för att byta blöjor. Fönsterna är så nära, mindre än fyra meter, att man ser allt i deras barns sovrum och deras sovrum, även sängen. Det känns konstigt, obehagligt och obekvämt. Det innebär att deras integritet skadas.

De frågade Mäklaren varför de inte fick någon information om detta när de köpte huset. De är väl medvetna om att mäklaren har ett ansvar att informera dem om allt som händer och som skulle hända kring deras hus, inklusive grannens bygglov. Mäklaren ansåg dock att det inte var hennes ansvar.

Mäklaren

Oaktsamhet

Hon förnekar att hon skulle ha agerat på ett sådant sätt att hon kan hållas skadeståndsansvarig.

Hon kontrollerade förhållanden rörande fastigheten, men vidtog inga åtgärder för att också kontrollera förhållanden rörande grannfastigheten. Eftersom hennes kontrollskyldighet enbart avsåg den förmedlade fastigheten, har hon inte brutit mot fastighetsmäklarlagen genom att inte kontrollera eventuella bygglov rörande grannfastigheten.

Hon hade inte heller på något annat sätt kännedom om att grannfastigheten hade beviljats bygglov för insättande av fönster på husets gavel. Säljarna hade aldrig informerat henne om att grannarna hade sökt ett sådant bygglov. Vid tidpunkten för förmedlingen hade byggnadsarbetet på grannfastigheten inte påbörjats och det

fanns inte heller några andra skäl för henne att undersöka förhållanden rörande grannfastigheten.

Den påstådda skadan

Även om FRN skulle anse att hon agerade i strid med fastighetsmäklarlagen, förnekar hon att NN-YY har lidit någon ersättningsgill skada. Under alla förhållanden förnekar hon att en eventuell skada uppgår till det begärda beloppet.

Som hon förstår det påstår NN-YY att det obehag som de upplever av grannfastighetens fönster innebär att fastighetens marknadsvärde minskat med 500 000 kr. Någon utredning om hur grannfastighetens nya fönster har påverkat fastighetens marknadsvärde har inte presenterats. Hon förnekar att grannfastighetens nya fönster skulle påverka fastighetens marknadsvärde negativt. Fastigheten ligger i ett radhusområde där husen ligger förhållandevis nära varandra, och NN-YY har därför inte kunnat räkna med att husen ska vara utan insyn från grannar. Det ska även påpekas att en fastighetsägare aldrig kan vara säker på att dess grannar inte kommer att göra förändringar på sitt hus och fastighet. Fastighetsägare får alltså räkna med att förändringar kan komma att ske på grannfastigheterna. Om sådan förändring också sker – oavsett om det påverkar fastighetens marknadsvärde eller inte – så utgör det ingen skada för fastighetsägaren, i vart fall ingen skada som en mäklare kan hållas ansvarig för.

NN-YY har i huvudsak tillagt följande:

Oaktsamhet

Mäklaren har hävdatt att bygglovet var allmänt tillgängligt och att det var deras ansvar att kontrollera detta. Problemet med detta är att de inte medvetna om att bygglov är en allmän handling i Sverige. Framför allt litade de fullt ut på Mäklaren när hon lovade att allt var under kontroll. Men de fick senare veta att hon inte höll sina löften utan bedrog och förrådde dem. Hon ljög rätt i ansiktet på dem. De är övertygade om, även om de inte kan bevisa det, att säljarna hade berättat för henne om bygglovet.

De har en god anledning att tro detta eftersom det inte är deras första upplevelse att Mäklaren ljög för dem. Dagen då de tecknade köpeavtalet, den 23 februari 2020, var NN var på ett årsmöte i Mellanköping fram till kl. 19. Mäklaren hade bjudit in dem och säljarna att träffas den dagen kl. 18 för att underteckna köpeavtalet. De svarade att de inte kunde den dagen på grund av årsmötet, men Mäklaren insi-

sterade på att de måste träffas just den dagen och underteckna avtalet. Hon föreslog att de skulle träffas kl. 20, efter att årsmötet var slut. De gick med på hennes förslag för att vara trevliga mot henne och säljarna.

Deras son var bara sex månader och går vanligtvis till sängs kl. 18. För att göra situationen ännu värre var en av säljarna allvarligt förkyld. Undertecknandet av kontraktet tog ett par timmar och de åkte hem omkring kl. 22 den kvällen. Dagen efter blev deras son allvarligt sjuk – smittad av säljaren – i ungefär en vecka; han hade svårt att andas och sova. Det var första gången han blev sjuk och det var en mycket dålig upplevelse för hela familjen.

Mäklaren borde ha antingen skjutit upp mötet eller inte tillåta säljaren att vara närvarande vid mötet när han var allvarligt sjuk, men Mäklaren misslyckades med att sköta sitt jobb och deras son blev offer för hennes oförsvarliga handlingar. Därför är de övertygade om att Mäklaren medvetet underlät att informera dem om bygglovet.

Skada

Det kan vara svårt att bevisa att husets värde skulle minska med 500 000 kr, men de kan bevisa det ur sitt eget perspektiv.

- De betalade 3 095 000 kr för huset. Det är mycket pengar. De var villiga att betala det beloppet eftersom det inte fanns något fönster i grannens hus på sidan av deras sovrum och deras barns sovrum. Det var avgörande för dem.
- Om det hade funnits ett fönster där (eller byggandet av det pågick) när de var på visning, skulle de aldrig ha köpt huset. I varje fall skulle de inte ha betalat 3 095 000 kr. De skulle ha förhandlat ned priset med minst 500 000 kr.
- När husen i grannskapet byggdes, byggdes varje hus på ett sätt som respekterade de boendes integritet. Det finns inget annat hus där ett nytt fönster (som det i deras grannes hus) är byggt.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet och ritningar över bygglovet på grannfastigheten.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren avsiktligt eller av oaktsamhet har brutit mot fastighetsmäklarlagen, dels att det har uppkommit en ekonomisk skada, dels att det finns ett orsakssamband mellan mäklarens brott mot lagen och skadan.

Kravet på orsakssamband innebär i regel att brottet mot fastighetsmäklarlagen ska ha varit en nödvändig betingelse för skadans uppkomst. Eller med andra ord: skadan skulle inte ha uppstått om mäklaren hade handlat riktigt.

Det är normalt anmälaren som måste kunna bevisa dessa tre omständigheter: avsikt eller oaktsamhet, orsakssamband och skada. Orsakssamband och skada behöver inte alltid vara fullt styrkta utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

Bedömningen i detta fall

Om en mäklare känner till att det finns ett bygglov på en angränsande fastighet, och om bygglovet skulle kunna påverka den förmedlade fastigheten negativt, är mäklaren skyldig att informera om detta. En mäklare har dock normalt ingen skyldighet att på eget initiativ undersöka bygglovsfrågor, varken på den fastighet som mäklaren förmedlar eller på angränsande fastigheter.

I detta fall är det inte bevisat att Mäklaren kände till bygglovet på den angränsande fastigheten. NN-YY:s krav ska därför avslås.

På nämndens vägnar:

Magnus Melin

INFORMATION

I beslutet har deltagit: jur kand Magnus Melin, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Ismahan Ayranci, Konsumentvägledarnas förening, Lars-Erik Nykvist, fastighetsmäklare, och Ann-Christine Enqvist, fastighetsmäklare. Nämndens beslut är enhälligt.

Beslutet kan inte överklagas. Omprövning av beslutet kan endast ske under de förutsättningar som anges i 17 § i nämndens stadgar. Den som har begärt ersättning av en fastighetsmäklare och är missnöjd med beslutet kan väcka talan i allmän domstol.