

Anmälare

NN och YY

Ombud:

Jur kand LS och jur kand MM

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen DOG

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN och YY har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN och YY har begärt att Mäklaren ska betala 710 673 kr.

Mäklaren har motsatt sig kravet och inte godtagit det begärda beloppet som rimligt i och för sig. För egen del har hon begärt att ett eventuellt skadestånd ska jämkas, i första hand till noll.

BAKGRUND

Den 7 oktober 2021 köpte NN och YY ("makarna NN") en fastighet i Förstaden för 7 150 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Efter köpet visade det sig att bygglov saknades för tre utförda åtgärder: inglasning av en balkong, borttagande av en bärande vägg och utbyggnad av entrén. Säljaren är bosatt i Iran och makarna NN har inte kunnat nå henne för reklamation och krav på prisavdrag.

Enligt makarna NN agerade Mäklaren oaktsamt dels genom att inte förrän i samband med kontraktsskrivningen upplysa dem om säljarens namn, dels genom att inte upplysa dem om att säljaren var bosatt i Iran, dels genom att inte se till att säljaren svarade på frågan om bygglov i den s.k. frågelistan. Om Mäklaren hade agerat aktsamt hade de inte köpt fastigheten och på så sätt undgått skadan.

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 ersättningsskyldig.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

Makarna NN

Skadan

De har lidit skada med 710 673 kr med anledning av Mäklarens hantering av försäljningen.

Grund

Mäklaren har åsidosatt sina skyldigheter som mäklare genom bristfällig kundkännedom och information till dem under säljprocessen om vem säljaren var.

Först vid kontraktstecknandet avslöjade Mäklaren rätt identitet på säljaren, men utan att upplysa dem om att säljaren inte var bosatt i Sverige samt de risker som följde av omständigheterna.

Efter tillträdet upptäcktes omfattande rättsliga fel i fastigheten, vilka har lett till kostnader och värdeminskningar. Säljaren har inte kunnat nås för reklamation eller kravåtgärder. Adressuppgift saknas. Säljaren uppges vara bosatt i ett land där det i praktisk mening är omöjligt att med framgång framställa ersättningsanspråk.

I den frågelista som utgjorde del av köpekontraktet hade säljaren dragit streck och utelämnat svar rörande frågor om bygglov. Genom att inte agera på detta, exempelvis genom att se till att säljaren besvarade frågorna, har Mäklaren medverkat till att de har fått uppfattningen att allt var i sin ordning när det gällde bygglov. Mäklaren har således även i denna del brustit i sin omsorgsplikt mot dem.

Bakgrund och omständigheter

De letade under år 2021 efter bostad och blev i september 2021 intresserade av en radhusfastighet i Förstaden med ett utgångspris om 5 900 000 kr. Huset hade fem rum och kök och såg mycket trevligt ut. Där fanns en inbyggd entré och en inglasad veranda samt öppen planlösning mellan kök och vardagsrum.

De gick på visning den 3 oktober och 4 oktober 2021. Huset motsvarade förväntningarna. Mäklaren uppgav bland annat att säljaren var en man som var bosatt i huset. Mäklaren hade anlitats av honom under sommaren 2021.

Utifrån prospektet och övrig information framgick att fastigheten hade förvärvats av säljaren den 11 november 2019. Vidare framgick att säljaren gjort omfattande renoveringar av huset under år 2020–2021.

De hade många frågor till Mäklaren om fastighetens skick med mera. Kontakterna fortsatte efter visningen. Flera av frågorna kunde Mäklaren inte själv besvara, utan behövde kontakta säljaren, vilken hon hela tiden refererade till som "han" eller "honom".

Efter visningar inleddes budgivning, som pågick några dagar. De lade det högsta budet om 7 150 000 kr.

Den 7 oktober 2021 presenterades de för den uppgivne säljaren, AA, vid kontraktskrivning på Mäklarens kontor.

Vid mötet förklarade Mäklaren att AA inte var ägare av huset. Han hade köpt huset år 2019, men sex månader senare gett bort huset till sin mamma BB. Det hänvisades till en fullmakt, som visade AA:s behörighet att företräda henne. Några uppgifter lämnades inte om BB. Det hela presenterades av Mäklaren som en mindre viktig sak. Mötet över lag skedde mycket forcerat och mycket lite tid ägnades åt formalia. Någon noggrann genomgång av kontrakt och övriga handlingar genomfördes inte.

Det var kort om tid och större delen av mötet ägnades åt att gå igenom olika inventarier, som AA önskade att de skulle överta. Vidare var fokus på att planera en

s.k. köpargenomgång av den överlåtelsebesiktning som AA hade låtit utföra, vilken skulle genomföras följande dag. AA var mycket angelägen om att få in handpenningen snabbt. Med denna skulle han betala tillbaka ett lån till sin morbror, vilket han använt för att finansiera renoveringarna.

Köpekontraktet undertecknades av dem och av AA för säljaren BB:s räkning.

Köpargenomgång av besiktningen genomfördes som planerat den 8 oktober 2021 och några större fel upptäcktes inte. YY och AA närvarade. Mäklaren låg i detta skede på dem och ville att de omgående skulle ta ställning till om de ville kräva köpets återgång. Eftersom fastighetens skick till synes var bra, vidhöll de köpet.

I protokollets inledning framgår att besiktningen beställts av AA, som angavs som fastighetens ägare.

De betalade handpenning den 14 oktober 2021.

Under veckorna som följde hade de, i synnerhet NN, omfattande kontakt med AA rörande framför allt möbler med mera, som han ville sälja. De ville upprätthålla kontakten för att tillträde och flytt skulle gå smidigt. De fick besöka huset för att mäta vissa utrymmen.

De tillträdde fastigheten den 15 november 2021, varvid köpebrev upprättades och resterande del av köpeskillingen betalades. I samband med detta träffades parterna åter på Mäklarens kontor. Även detta möte var forcerat.

Hösten 2023 fick de ett meddelande från Förstaden kommun som avsåg en anonym anmälan från april 2021 om att det saknades bygglov för den inglasade altanen. På grund av hög arbetsbelastning hos kommunen hade det dröjt ett tag innan anmälan åtgärdats.

Vid fortsatta kontakter med kommunen framkom att AA hade ansökt om bygglov för inglasning av altanen, men fått avslag.

Sanktionsåtgärder hotade från kommunen. De tvingades vidta åtgärder, vilket de initialt gjorde genom att låta upprätta ritningar och ansökan om bygglov för att försöka få bygglov beviljat i efterhand, vilket orsakade dem kostnader.

De kontaktade AA för reklamation, men han avvisade ansvar och hänvisade till sin mor BB. Vid efterforskning kunde de konstatera att de inte fått någon adress till BB. I kontraktet finns endast en e-postadress, vilket var en adress som användes av AA. Det framkom nu att säljaren var bosatt i Iran.

De underrättade Mäklaren om avsaknaden av bygglov och kommunens krav den 17 september 2023. Den 27 september tillskrev de henne gällande brister i hennes agerande som mäklare.

De försökte få kontaktuppgifter till BB från både AA och Mäklaren, för att kunna framställa reklamation och ersättningsanspråk. AA var inte alls behjälplig. Mäklaren var inte heller till mycket hjälp. Hon uppgav adressen på Fastighetsgatan, det vill säga objektsadressen och deras nya bostad. När de påpekade att det inte skulle vara möjligt att nå BB där, uppgav Mäklaren i stället AA:s nya adress. Hon uppmanade dem att be "kommunen" skicka krav mot BB med c/o-adress till AA.

Mäklaren verkade inte ha någon information alls om BB. Vidare uppvisade hon en grundläggande okunskap om fastighetsköp samt plan- och bygglagen när hon utgick från att kommunens anspråk skulle riktas mot säljaren.

Mäklaren svarade den 18 oktober 2023 att hon inte ansåg att hon agerat felaktigt. Efter att de framfört klagomål till Mäklarfirmans vd, skedde dock ett visst medgivande. Det utlovades att Mäklaren skulle svara för de kostnader som uppstått för bygglovsansökan till den inglasade altanen. Dessa löften togs senare delvis tillbaka. Hittills har Mäklaren endast stått kostnaden för vissa ritningar.

De framställde även en reklamation till AA den 19 oktober 2023 i anledning av felet, även om det föreföll lönlöst.

Under våren 2024 beslutade de sig för att köpa villa i stället. De köpte en annan fastighet i Förstaden och inledde försäljning av radhusfastigheten. Visningar hölls och värderingar togs in, varvid uppskattningen var att huset var värt 6,5 – 7 miljoner kr. Värderingsmännen uppgav särskilt utbyggnaderna och den öppna planlösningen som något som ökade objektets värde. Vid den första visningen kom 14 sällskap och flera av dessa ville lägga bud. Intresset för fastigheten var stort.

Nya fel uppdagades dock. Vid visningen var det ett omfattande oväder och det började läcka in genom ett takfönster. Det konstaterades senare att fönstret inte var fackmässigt utfört. Vidare uppkom frågetecken kring övriga ombyggnationer. Ritningar saknades.

Det visade sig att det saknades bygglov även för borttagandet av bärande vägg i kök och vardagsrum och för utbyggnad av entrén samt att bygganmälan inte gjorts för eldstaden.

Som framgår av ovanstående hade de i samband med köpet inte fått någon indikation på att det saknades bygglov för ombyggnationerna. I köpehandlingarna är

ett streck draget i frågelistan beträffande frågan om det finns erforderliga bygglov. Även frågan om slutbesked i bygglovsärenden har lämnats icke ifylld. Det är ytterligare en brist i Mäklarens hantering av mäklaruppdraget att hon inte såg till att frågorna besvarades av säljaren.

Försäljningen avbröts i mitten av april 2024 för utredning och åtgärdande av brister.

De anlätade en konstruktör som ritade en bärande konstruktion, vilken i stället för öppen planlösning bestod av en balk och tre stolpar. Konstruktionen installerades av ett byggbolag.

Vid utredningen uppstod ett dilemma, då det visade sig att endast en utbyggnad per fastighet skulle tillåtas av kommunen. De fick välja mellan den inglasade altanen, för vilken de nyligen beviljats bygglov, och det utbyggda entrépartiet. De beslutade sig för att riva sidoväggar och inglasning av altanen för att möjliggöra för den utbyggda entrén. De gjorde vidare en bygganmälan för eldstaden.

Alla dessa åtgärder innebar kostnader. Efter alla nödvändiga åtgärder var huset inte heller alls lika attraktivt. Den inglasade altanen var borta och i entréplan fanns nu bärande stolpar som var placerade i mitten av våningen, där det tidigare varit en helt öppen yta. Även inglasningen på mellanvåningens balkong var nu borta.

Efter ombyggnationer och rivning vidtog ny fotografering för nytt försäljningsförsök.

Först den 2 juni 2024 kunde ny visning av fastigheten hållas, vid vilken intresset inte var så stort. Efter ytterligare en visning den 9 juni 2024 såldes fastigheten för 5,9 miljoner kr. De var inte nöjda med priset, men det rådande läget på marknaden och fastighetens ändrade utformning innebar att de inte kunde få ut mer för den.

Efter viss analys och efterforskningar om AA och hans familj samt viss rådgivning kunde de konstatera att det föreföll omöjligt att försöka driva krav mot BB. Även om det hade varit möjligt att få tag på en adress till henne, är hon bosatt i ett annat land, något som i sig gör det mycket svårt att driva och finansiera en rättsprocess. Att det i det här fallet rör sig om ett land långt ifrån Sverige och som inte betraktas som en rättsstat, där tillgång till offentliga institutioner saknas, innebär att det ter sig omöjligt för svenska privatpersoner att genomdriva en rättsprocess mot en säljare.

Beräkning av skadan

De diverse avhjälpandeåtgärder som behövt vidtas med anledning av bristerna framgår av listan nedan. Sammantaget ger de ett anspråk om 110 673 kr.

Åtgärder för avhjälpande av fel	kostnader
Hemnet annons omförsäljning	7350
Anmälan öppen spis	3510
Rivningsbesked altan, ansökan	2700
Bygganmälan altan	5260
Anmälan Entrén	5260
██████ arkitekt, ritningar bärande konstr	8500
██████ arkitekt, ritningar entrén	5313
Konstruktör, bärande konstr	4400
Balk	9712
██████ Byggare	39746
Besiktning öppen spis	3500
Material altan	1728
Plåtfirma	13694
	110673

Innan de ytterligare bristerna beträffande bygglov upptäcktes under våren 2024 tog de in värderingar av flera olika mäklare vilka bedömde att en försäljning av fastigheten, i ett för den tidigare överlåtelsen nästintill avtalsenligt skick, i april 2024 hade inneburit ett förväntat slutpris om 6 500 000 – 6 700 000 kr.

Fastigheten såldes för 5 900 000 kr. Med beaktande av de lägre av värderingarna har de förorsakats en skada om i vart fall 600 000 kr (6 500 000 – 5 900 000).

Beträffande Mäklarens agerande kan det möjligen vara så att hon insett att uppgiften om att säljaren var en person som var bosatt i Iran, och som hon i övrigt inte visste så mycket om, riskerade att avskräcka köpare och att hon därför valde att servera upplysningarna på det sätt som hon gjorde.

En mäklare förväntas förstå att bristfällig kundkännedom om säljaren kan skada en köpare, eftersom det ingår i den riskavvägning som måste göras om möjligheter att iaktta köparens rättigheter efter köpet, så som att agera vid fel. Omsorgsplikten borde innebära att Mäklaren borde ha varit övertydlig gällande konsekvenserna av att ha en okänd person i Iran till säljare. Vidare borde hon ha agerat på att säljaren lämnat frågor om bygglov obesvarade.

Oavsett om Mäklarens agerande varit uppsåtligt eller oaktsamt har hon, genom att inte lämna upplysningar och råd till dem om förhållanden som har samband med överlåtelsen, orsakat skada för dem.

Beträffande orsakssambandet är det så enkelt att de inte köpt fastigheten om de fått erforderlig information från Mäklaren om säljaren, eller rättare sagt om bris-terna i kundkännedom och fått lite tid att fundera på riskerna med detta. I stället hamnade de i en situation där de inte har någon möjlighet att få ersättning för skador i anledning av fel.

Mäklaren

Oaktsamhet; bygglov

Hon förnekar att hon skulle ha agerat oaktsamt.

Det förhållandet att makarna NN har valt att vidta ombyggnadsåtgärder på byggnaden är inte en ersättningsgill skada i fastighetsmäklarlagens mening. I varje fall är det ingen skada som hon är skyldig att ersätta.

En mäklare har skyldighet att informera om det han eller hon känner till eller haft anledning att misstänka, under förutsättning att informationen kan antas ha betydelse för en köpare. Makarna NN har emellertid inte styrkt att hon haft vetskap eller haft anledning att misstänka att det utförts åtgärder utan erforderligt bygglov.

Vidare förnekar hon att det har ålegat henne att särskilt uppmärksamma makarna NN på vad noteringen i frågelistan innebar eller att det har ålegat henne att tillse att säljaren besvarade frågorna i frågelistan.

Det framgår dessutom redan av makarna NN:s anmälan till FRN att det är säljaren som bär ansvaret för avsaknaden av bygglov för inglasningen av altanen. Hon förnekar vidare att hon skulle ha medgett ansvar avseende kostnaderna som uppstått för ansökan om bygglov och ritningar. Det förhållandet att hon förklarade sig villig att ersätta makarna NN för dessa kostnader ska inte tas till intäkt för att hon också har medgett skadeståndsansvar.

Oaktsamhet; kundkännedom

Hon förnekar att hon inte skulle ha uppnått tillräcklig kundkännedom. Hon har vidtagit samtliga kundkännedomsåtgärder, allt i enlighet med tillämpliga penningtvättsföreskrifter.

Hon förnekar även att hon inte skulle ha informerat makarna NN om att säljaren var bosatt i Iran. Hon ifrågasätter vilken kännedom makarna NN anser sig ha avseende vilka åtgärder hon har vidtagit för att uppnå kundkännedom om säljaren. Hon

har inte yppat för makarna NN vilka åtgärder hon har vidtagit för att uppnå kundkännedom om säljaren och inte heller presenterat de noteringar hon gjort härvidlag. Hon har varit förhindrad att berätta för makarna NN vilka åtgärder hon har vidtagit för att uppnå kundkännedom avseende säljaren. Detta följer av lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Vidare tycks makarna NN sväva i villfarelse om vilket syfte penningtvättsföreskrifterna har. De har inte till syfte att skydda en köpare eller säljare.

Hon förnekar slutligen att det har ålegat henne att informera makarna NN om var någonstans säljaren var bosatt. Det följer inte av god fastighetsmäklarsed.

Orsakssamband och skada – avsaknad av bygglov

Makarna NN har inte styrkt att de har lidit den skada som de yrkar ersättning för. Såvitt framgår av deras krav gör de gällande att de har tagit in värderingar från flera olika mäklare. Något värderingsintyg har emellertid inte presenterats, varför hon förnekar att makarna NN har lidit skada över huvud taget. Även om makarna NN skulle presentera värderingsintyg till styrkande av att fastigheten betingat ett lägre värde, är det likväl så att makarna NN inte har styrkt att det föreligger ett orsakssamband mellan hennes påstådda oaktsamhet och den påstådda skadan.

Orsakssamband och skada – kundkännedom

Det brister i orsakssambandet mellan den påstådda vårdslösheten och den påstådda skadan i denna del. Annorlunda uttryckt har hennes påstådda brister avseende åtgärder för att uppnå kundkännedom inte vållat den skada som makarna NN söker ersättning för. Vilken skada de har lidit på grund av de påstådda bristerna framgår heller inte.

Medvållande

Makarna NN har varit medvållande till en eventuell skada i sådan grad att ett eventuellt skadestånd ska jämkas till noll eller det belopp som nämnden finner skäligt. Makarna NN har underlåtit att dels undersöka huruvida erforderliga bygglov funnits, dels att de har underlåtit att i tillräcklig utsträckning undersöka fastigheten och dess byggnader.

Makarna NN tillade i huvudsak följande:*Avsaknad av bygglov*

Av prospektet, som har utarbetats av Mäklaren, och den frågelista som är bilaga till köpekontraktet, framgår att Mäklaren var medveten om att byggnation av uterum och ombyggnation till öppen planlösning hade utförts av säljaren. Som mäklare borde hon känna till att den typen av åtgärder normalt kräver bygglov. Ändå har hon, av allt att döma, sett mellan fingrarna på att frågan om det fanns bygglov var streckad i frågelistan, som om den inte vore relevant.

Det noteras här utöver att just dessa åtgärder – de bygglovspliktiga – undantas i uppräknningen på sidan 24 i prospektet, över vilka är olika åtgärder har vidtagits. Som om Mäklaren avsiktligt velat tona ner fokus på dessa åtgärder, för att inte få frågor om bygglov.

Kundkännedom och information till köparen

Även i förhållande till köparen åligger det mäklaren att ha viss grundläggande kännedom om säljaren. Det måste anses följa av den allmänna omsorgsplikten i god fastighetsmäklarsed att mäklaren skaffar sig kunskap om vem säljaren är, däribland att kontrollera identitet och folkbokföring och andra relevanta uppgifter. Ingenting i ärendet tyder på att Mäklaren har gjort detta.

De uppgifter hon efter affären har kunnat lämna till dem om var BB fanns och kunde nås har varit felaktiga. Mejladressen visade sig gå till AA och bostadsadressen var till Husvägen 1 i Förstaden, AA:s dåvarande adress. Utifrån vad som har framkommit i ärendet finns skäl att ifrågasätta om Mäklaren överhuvudtaget har varit kontakt med BB samt om någon ID-kontroll alls har genomförts.

Om det är en riktig uppgift att Mäklaren kände till att BB var bosatt i Iran, är det allvarligt att hennes adress i Iran inte angavs i avtalen. Det framstår i så fall som ett avsiktligt undanhållande av för dem mycket relevanta uppgifter. Påståendet om att Mäklaren inte har någon skyldighet att informera dem om detta framstår som orimligt. Ett minimikrav torde vara att säljarens adress anges i kontraktet och att mäklaren går igenom uppgifterna vid kontraktstecknandet.

Mäklaren framförde sent uppgiften till dem att AA:s familj var involverade i försäljningen, det skedde först i samband med kontraktsskrivningen. Det var en mycket kort kontaktsgenomgång som gav intryck av att allt var ren rutin och i övrigt i sin ordning. Fullmakterna genomgicks inte.

Det framkom inte att säljaren var bosatt utanför Sverige och därtill en så avlägsen plats som Iran. De hade stor tilltro till Mäklaren och Mäklarfirman, vilket man ska kunna ha som köpare. Att frågan presenterades så sent och behandlades som en bagatell medförde att de inte fick tid att fundera.

Deras uppfattning är att Mäklaren har brustit i flera avseenden. Underlåtenheten när det gäller de bristfälliga uppgifterna om vem säljaren är tillräckliga för att grunda skadeståndsansvar, eftersom bristen innebär att det är omöjligt att vända sig mot säljaren med anspråk.

Om nämnden skulle anse att skada och orsakssamband inte är styrkta, önskar de att nämnden gör en bedömning av frågan om Mäklaren har agerat oaktsamt, framför allt när det gäller när det gäller kännedom om vem säljaren är och informationen till dem.

Mäklaren tillade i huvudsak följande:

Avsaknad av bygglov

Hon förnekar att det har förelegat omständigheter som har medfört att hon haft anledning att misstänka att det har utförts bygglovspliktiga åtgärder utan tillstånd. Makarna NN har inte styrkt att hon har agerat i strid med sina skyldigheter eller att hon har agerat oaktsamt i denna del.

Kundkännedom och information till köparen

Makarna NN har i sin senaste inläga bland annat uppgett följande:

”Även i förhållande till köparen åligger det mäklaren att ha viss grundläggande kännedom om säljaren. Det måste anses följa av den allmänna omsorgsplikten i god fastighetsmäklarsed att mäklaren skaffar sig kunskap om vem säljaren är, däribland att kontrollera identitet och folkbokföring och andra relevanta uppgifter. Ingenting i ärendet tyder på att [Mäklaren] har gjort detta.”

Det framgår således redan av makarna NN:s inläga att det inte är styrkt att hon skulle ha åsidosatt sina skyldigheter att uppnå kundkännedom eller i övrigt.

Vidare är makarna NN:s uppfattning att det är allvarligt att säljarens adress i Iran inte angavs i avtalen. Hon förnekar att det ålegat henne att överhuvudtaget ange någon adress i avtalen eller att uppgift om adress i ett köpekontrakt avseende fast egendom utgör ett formkrav.

Makarna NN:s påstående att "ett minimikrav torde vara att säljarens adress anges i kontraktet" har inget rättsligt stöd och heller ingen rättslig relevans för bedömningen. Orsakssamband saknas mellan makarna NN:s påståenden och den påstådda skadan.

Vid kontraktsskrivningen uppvisade hon för makarna NN fullmakt och ett intyg om att maken lämnat samtycke till försäljningen. Av dessa dokument framgår tydligt att de hade undertecknats i Teheran. Hon uppgav också muntligen till makarna NN att säljaren var bosatt i Iran.

Enligt gällande rätt finns det inte någon skyldighet för mäklare att informera köparen om var någonstans säljaren är bosatt. Mot bakgrund av att makarna NN före undertecknandet av köpekontraktet informerades om att säljaren var bosatt i Iran, ska ett eventuellt skadestånd jämkas till noll.

De av makarna NN åberopade "vittnesattesterna" är snarare att betrakta som ett uttryck för makarna NN:s uppfattning om vad som förevarit. Deras bevisvärde måste betraktas som mycket lågt.

Hon förnekar att mejlet från mäklaren NK styrker att det har skett en prisnedgång om tio procent efter "pandemiåren". I varje fall styrker NK:s mejl inte på något sätt att prisnedgången beror på något agerande från hennes sida. Av mejlet framgår att det har framkommit brister i radhuset som inte hon ansvarar för.

Makarna NN tillade i huvudsak följande:

De gör inte gällande att säljarens adress måste stå i köpekontraktet. Det torde dock vara det normala. Avsaknaden av adress i avtalet sätts vidare i samband med att Mäklaren inte senare har kunnat få fram några närmare uppgifter om vem säljaren är eller var hon finns.

Det bestrids att de inför avtalets tecknande muntligen fick information om att säljaren var bosatt i Iran. Det framstår inte heller som sannolikt, med hänsyn till att Mäklaren inte ens själv verkar ha känt till dessa uppgifter. Någon genomgång av fullmakterna gjorde inte Mäklaren, varken i samband med avtalets tecknande eller vid annat tillfälle.

I tvistemål brukar bevisbördan placeras på den part som har lättast att säkra bevisning. Det är svårt för dem att föra bevisning om att Mäklaren inte har haft erforderlig kundkännedom. Bevisbördan måste ligga hos Mäklaren. Avsaknaden av uppgifter talar för sig. Om Mäklaren hade haft kundkännedom, borde det vara enkelt för henne att visa upp en journalbild som visar att så är fallet.

Om Mäklaren hade erforderlig kundkännedom ligger det henne ändå till last att hon inte upplyste dem om att säljaren var bosatt i Iran och eventuellt också innebörden av detta.

Det torde ligga i en fastighetsmäklares ansvar att informera köparen om ett så viktigt förhållande som att säljaren är bosatt i ett annat land. Rådgivningsansvaret och upplysningsskyldigheten omfattar alla omständigheter som både köparen kan behöva om fastigheten och andra förhållanden.

Om man ser sakerna i sitt sammanhang framstår det som att Mäklaren antingen saknat kundkännedom eller medvetet underlåtit att informera dem om omständigheter som gjort att de kanske tvekat att genomföra husköpet.

Det finns anledning att ifrågasätta om Mäklaren ens har varit i kontakt med säljaren. De trodde att Mäklaren hade gjort erforderliga kontroller av att allt var i sin ordning och visste vem säljaren var. Det ska en köpare kunna göra. Alternativet är misstro mot mäklarkåren, att en köpare själv måste vara på sin vakt och göra egna legitimationskontroller och efterforskningar. Mäklare riskerar då att uppfattas som aktörer som bidrar till att underlätta bulvanförhållanden och säljare som vill dra sig undan ansvar.

Möjligen är förklaringen till det inträffade att Mäklaren helt förlitade sig på ombudet AA, att denne alltid skulle finnas tillgänglig för att representera den uppgivna säljaren. Det var i så fall ett naivt antagande, innefattande ett stort mått av risktagande. Ett minimikrav är att de borde ha informerats om ovissheten kring säljaren.

UTREDNINGEN

I köpekontraktet angavs bland annat följande:

[Bild av säljarens personuppgifter som angivits i köpekontraktet, inte medtagen i det anonymiserade beslutet]

I den s.k. frågelistan hade säljaren, genom ombud, bland annat angett följande:

1 c. Finns erforderliga bygglov? _____

Makarna NN har gett in en vittnesattest från NN med bland annat följande innehåll:

Hade vi fått veta att säljaren var en okänd person, bosatt i Iran som mäklaren inte heller visste något om och som hon inte ens hade kontaktuppgifter till, hade vi nog inte vågat skriva på. Då hade vi behövt fundera på riskerna och troligtvis inte köpt fastigheten.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren avsiktligt eller av oaktsamhet har åsidosatt någon skadeståndssanktionerad bestämmelse i fastighetsmäklarlagen, dels att det har uppkommit en ekonomisk skada, dels att det finns ett orsakssamband mellan mäklarens åsidosättande och skadan.

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

Det är normalt den skadelidande 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.

Säljarens namn

Enligt 1995 års fastighetsmäklarlag skulle objektsbeskrivningen innehålla uppgift om vem som hade rätt att förfoga över fastigheten, i allmänhet en säljare. Objektsbeskrivningen skulle enligt praxis tillhandahållas i god tid före köpet.

Bestämmelsen ändrades genom 2011 års fastighetsmäklarlag. Enligt den lagen, och även enligt nuvarande fastighetsmäklarlag, behöver säljarens namn inte anges i objektsbeskrivningen utan kan lämnas på annat sätt, se 3 kap. 17 § fastighetsmäklarlagen (FML). Som skäl till lagändringen angavs att det endast är köparen som behöver få del av uppgiften, inte övriga spekulanter, se prop. 2010/11:15 s. 60.

I kommentaren till fastighetsmäklarlagen anges följande:

”Det är inte helt lätt att förstå hur lagstiftaren har tänkt sig att [3 kap. 17 § FML] ska tillämpas. Köparen får med nödvändighet information om vem säljaren – den som

har rätt att förfoga över fastigheten – är när han ser utkastet till köpekontrakt. Därmed kan det tyckas vara omöjligt att bryta mot bestämmelsen. Möjligen menas att informationen ska lämnas på något annat sätt än genom köpekontraktet. Troligare är dock att informationen ska lämnas i så god tid innan köpekontraktet undertecknas att köparen kan värdera den. Om det är det sistnämnda som är avsikten, kan det lösas genom att köparen i god tid före köpekontraktets undertecknande får ta del av förslaget till köpekontrakt.”¹

Nämnden instämmer i uppfattningen att bestämmelsen i 3 kap. 17 § FML bör uppfattas som att köparen i god tid före köpet ska få veta vem som har rätt att förfoga över fastigheten. Det rimmar väl med rättsfallet RÅ 2006 ref. 53 och även med uttalandet i prop. 2010/11:15 s. 57 att information enligt nuvarande 3 kap. 12 § FML ska lämnas i så god tid att köparen har möjlighet att noggrant överväga den. Samma bedömning gjordes av Fastighetsmäklarinspektionen i ärendet 20-1322. I det fallet meddelades mäklaren en varning för att han först i samband med kontraktsskrivningen informerade om vem som hade rätt att förfoga över fastigheten.

Parterna är överens om att makarna NN fick information om säljarens namn först i samband med kontraktsskrivningen. Därigenom agerade Mäklaren oaktsamt.

Övriga uppgifter om säljaren

Makarna NN har gjort gällande att Mäklaren inte upplyste dem om att säljaren inte var bosatt i landet, varken på ett tidigt stadium eller i samband med köpekontraktets undertecknande.

Enligt Mäklaren upplyste hon makarna NN om att säljaren var bosatt i Iran. Mot makarna NN:s förnekande har hon emellertid inte visat detta. Nämnden utgår därmed från att någon sådan upplysning inte lämnades. Inte heller har Mäklaren visat att hon uppvisade den av säljaren lämnade fullmakten, där det framgick att fullmakten var undertecknad i Teheran. Utredningen visar också att adressuppgift saknades i köpekontraktet.

Man skulle kunna tycka att en mäklare inom ramen för sin allmänna upplysningskyldighet borde informera en köpare om att säljaren inte är bosatt i landet, om mäklaren känner till det. En sådan uppgift kan vara värdefull för en köpare. Det är ju typiskt sett svårare att utkräva ett köprättsligt ansvar om säljaren är bosatt utomlands. Det gäller inte minst om landet saknar ett tillförlitligt rättssystem.

¹ Se Melin, Fastighetsmäklarlagen. En kommentar, 6 uppl., s. 211 f.

Mäklarens allmänna upplysningsskyldighet regleras i 3 kap. 12 § 1 st. FML. Enligt den bestämmelsen ska mäklaren ge tilltänkta köpare och säljare de råd och upplysningar som de kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Enligt lagtexten gäller detta dock bara ”i den utsträckning som god fastighetsmäklarsed kräver det”. Med andra ord: det är inte samtliga upplysningar som parterna kan tänkas behöva som mäklaren är skyldig att lämna.

Såvitt nämnden känner till följer det inte av någon rättskälla att en mäklare ska redovisa säljarens adress. Frågan har såvitt känt aldrig berörts, vare sig i förarbeten, doktrin eller praxis. En skyldighet att ange säljarens adress följer med andra ord inte av god fastighetsmäklarsed enligt det innehåll denna norm för närvarande har.

En tvistlösningsnämnd bör vara restriktiv med att skapa ny rätt genom avgöranden, det är i första hand en fråga för lagstiftaren eller domstol. Enligt nämnden saknas det tillräckliga skäl för att införa en regel med innehåll att mäklaren ska redovisa säljarens adress.

Av nu anförda skäl är det inte visat att Mäklaren agerade oaktsamt i denna del.

Nämnden tillägger att det faktum att det *inte* angavs någon adress i köpekontraktet, tillsammans med det faktum att säljaren inte identifierades med personnummer utan med ett iranskt passnummer, rimligen gav makarna NN skäl att misstänka att säljaren inte var bosatt i Sverige.

Verka för att säljaren lämnade upplysningar

Det är utrett att Mäklaren tillhandahöll en s.k. frågelista, vilken säljaren genom ombud fyllde i. Av frågelistan framgår att frågan om bygglov inte besvarades på annat sätt än genom ett streck, se ovan under rubriken ”Utredningen”. Enligt makarna NN borde Mäklaren ha sett till att säljaren besvarade frågan.

Enligt 3 kap. 12 § 2 st. FML ska en mäklare verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för en köpare.

I lagtexten anges alltså att mäklaren ska ”verka” för att säljaren lämnar upplysningar. Det sker normalt (och lämpligen) genom att mäklaren tillhandahåller en s.k. frågelista och uppmanar säljaren att fylla i den. Någon skyldighet utöver detta finns knappast. En mäklare kan inte ”se till”, som makarna NN har uttryckt det, att säljaren fyller i frågelistan eller fyller i den komplett. Mäklaren hade visserligen handlat väl om hon hade tagit upp frågan om bygglov med parterna, men det kan inte ses som oaktsamt i fastighetsmäklarlagens mening att hon inte gjorde det.

Nämnden tillägger att eftersom frågan om bygglov lämnades obesvarad i frågelistan, måste makarna NN åtminstone ha misstänkt att saken var oklar eller att säljaren saknade kännedom om den.

Orsakssamband och skada

Makarna NN har anfört att om de hade fått "erforderlig information" från Mäklaren, hade de inte köpt fastigheten och på så sätt undgått skadan.

Som nämnden uppfattat det tar makarna NN:s påstående om orsakssambandet främst sikte på den situationen där de hade fått *all* den information som de efterlyst, det vill säga att de i god tid före köpet fått information dels om säljarens namn, dels att säljaren bodde i Iran, dels att det saknades bygglov eller i varje fall att säljaren inte visste om det fanns bygglov. Som framgått har nämnden emellertid kommit fram till att Mäklaren endast agerade oaktsamt genom att inte i god tid före köpet uppge säljarens namn. Det är alltså orsakssambandet mellan den oaktsamheten och den uppgivna skadan som nämnden ska pröva.

Enligt nämnden är det mindre sannolikt att makarna NN, om de i god tid före köpet fått reda på säljarens namn, hade avstått från att köpa fastigheten. Det gäller även med beaktande av att de i så fall hade kunnat göra efterforskningar kring säljarens person och då antagligen kommit fram till att hon inte var bosatt i Sverige. Nämnden noterar att det i vittnesattesten från NN anges att de "nog" och "troligtvis" inte hade köpt fastigheten om de hade haft närmare kännedom om säljaren. Inte ens makarna NN själva förefaller alltså helt övertygade om att det finns ett orsakssamband i nu angivet avseende.

På anförda skäl kan makarna NN:s krav inte bifallas.

På nämndens vägnar:

Ingemar Persson

INFORMATION

I beslutet har deltagit: f.d. justitierådet Ingemar Persson, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Johan Nordenfelt, fastighetsmäklarrepresentant, Per Isberg, fastighetsmäklarrepresentant och Guy Wallster, fastighetsmäklarrepresentant. Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin. Nämndens beslut är enhälligt.

Beslutet kan inte överklagas. Beslutet kan omprövas endast 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.