

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Biträdande förbundsjuristen ML

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

Nämnden rekommenderar Mäklaren att betala 9 300 kr till NN.

YRKANDE M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala 19 590 kr.

Mäklaren har motsatt sig kravet.

BAKGRUND

Under hösten 2024 var NN spekulant på en fastighet i Småstaden. Fastigheten förmedlades av Mäklaren.

Något köp kom aldrig till stånd. Enligt NN agerade Mäklaren oaktsamt på ett sätt som medförde att hon ådrog sig onödiga kostnader. Hon har därför begärt skadestånd.

Nämnden kommer först att återge det som parterna har anfört. Under rubriken "Nämndens bedömning" kommer nämnden att förklara varför den anser att Mäklaren är skadeståndsskyldig och med vilket belopp.

NN:s inlagor är skrivna på engelska. Nämnden har återgett dem i stort sett utan redigering.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN

It concerns the purchase of a property in Småstaden. That could not go ahead at the last moment because the real estate agent and the seller provided false information and included it in the brochure. It is therefore not our fault that the purchase could not go ahead. But we did incur high costs to reach the deal and getting all ready to sign the purchase contract. Among this: the mandatory home inspection and costs for mediation by an experienced and Swedish-speaking real estate advisor. Not to speak about several travelling costs.

Hereby in detail what led to the purchase not going ahead:

- We did a visning with the realtor in August 2024, and the same day we spoke with the seller at the location, and he showed us around and told us about the water well and the new sewerage. We did our first bid straight afterwards in the realtors office in Småstaden.
- We travelled on our own occasion and visited the property again in October 2024.
- On November 12 we reached a deal about the purchase price. We travelled to Småstaden as soon as possible (the next week) in order to sign the köpekontrakt on November 18. (and set the date for transfer at end of December (between 21-31)
- Our own real estate advisor and interpreter arranged a home inspection by OBM at very short notice on Monday morning November 18 9.00 AM, just before our appointment at the realtor's office for signing the köpekontrakt.

(no major problems emerged, only a missing roof ladder for the chimney sweep, but the seller would solve that).

- However, that same morning (November 18 2023 7.34 AM) I received an email from Småstaden kommun with the information that the kommun knew absolutely nothing about the newly constructed 3-chamber well sewerage with infiltration, it was never reported to them and there is no permit for it.
- This is when trouble started: In the frågelista that we first received November 14, after our advisor asked for it with the realtor (who said there was not any, so they filled out some list and sent it by email to our advisor) they answered at the question about permit sewerage: VET EJ. This is why we straight away contacted the kommun to ask about it.

November 18 09.45 we were in the office at Småstaden kommun and discussed any problems and possibilities. The official asked to send in by email pictures and material-documentation and then she would look into it straight away and decide whether all was OK and a permit could be applied for.

But the seller refused to cooperate, even after repeated requests from us. He refused to send photos and documents.

- This is when we proposed to lower the purchase price and that we would go to the kommun ourselves for the permit after the transfer.
- In a particularly unfriendly email to me personally, the seller stated again that the entire sewer system was made new in 2023-2024 (which is also stated in the brochure and on the website and confirmed by the realtor) and the seller wrote that it is all professional and works fine. But he refused to get in contact with the kommun's officials.
- We stayed in Småstaden until Thursday November 21 9.00 to give the seller some time to decide whether to send proving pictures and documents for the sewer system, so that we could sign the köpekontrakt. But he never responded. We did let the realtor know that we had to return home and could not stay any longer. And we could not sign the contract, in this state of knowledge. No response...

- November 26 16.28 we told the realtor we could not continue the purchase without cooperation from the seller. (which is beyond our control or for which we are guilty).
- We let it all rest for a few days and return home but we did tell the realtor by email December 7 18.53 that we were still willing to buy the property.
- December 31 via Hemnet we received the message that the property had been sold and was removed from the website.
- We informed the kommun's official about it and that unfortunately we are not the new owners.

We have reliable information it turned out that the apply with pictures (by the new owner) was rejected by the kommun and the sewer system is NOT approved. As visible on the pictures, the constructor used an old cistern, it is not a 3-chamber "brunn". Following infiltration couldn't also be seen there. The system must be re-built in the near future.

I think this proves fraud by the seller and at least carelessness and lack of duty of care by realtor. Because in their brochure and on the website and during repeatedly communication they stated that the sewer system is all newly build and 3-chamber with new infiltration.

This is why I requested the realtor to compensate for our expenses. He refused.

Överlåtelsebesiktning: 9 300 SEK

Mäklarfirma mediation costs: 10 290 SEK

Total 19 590 SEK.

Mäklaren

Det stämmer att NN fick kännedom om avloppet först genom frågelistan den 14 november 2023.

Att NN inte ville köpa fastigheten efter uppgift från kommunen att avloppssystemet inte var godkänt beror inte på hans agerande. Han har varken känt till eller haft anledning att ifrågasätta installationen av avloppet. Det var först i samband med att NN fick information om att anläggningen inte var anmäld till kommunen, som även han fick information om det. Han har inte agerat oaktsamt.

Påståendet att han inte skulle ha tillvaratagit NN:s intressen är grundlöst. Tvärtom har han iakttagit sina skyldigheter genom att förhålla sig opartisk vid uppkommen oenighet.

Han har inte heller agerat oaktsamt i förhållande till budgivningen. Det faktum att säljaren valde att sälja fastigheten till en annan spekulant kunde han inte påverka. NN har inte heller haft rätt att få mer information avseende budgivningsprocessen än att hon inte hade fått köpa fastigheten.

I varje fall saknas orsakssamband mellan å ena sidan NN:s kostnader och hans agerande. Det var NN själv som anlätade ett fastighetsrättsligt ombud, en kostnad som hon skulle haft oavsett om hon köpte fastigheten eller inte. Orsakssamband brister även vad avser besiktningen. Den var påkallad av NN och hennes ombud och saknar samband med hennes agerande.

NN tillade följande:

In my opinion, negligence by the broker towards the buyer/complainant is evident from the fact that the sales information states that the sewerage has been newly constructed. The seller also explained and confirmed this in person on site.

The purchase contract was to be signed on 18 November 2024 at 11:00. The home inspection by besiktningsfirman was carried out immediately prior to this and did not raise any objections to the signing going ahead.

The fact that the buyer/complainant received a message from the Småstaden Municipal Inspector on 18 November at 7:39 am by email that they were not aware of the new construction of a sewerage system and therefore there was no permit for it, the owner never reported or applied for it with them. This message caused a postponement of the signing of the purchase contract, which is not the fault of the buyer/complainant.

The Municipal Inspector offered to be able to make the assessment based on documents and photos immediately and to arrange the application for a permit in the short term. The seller refused to cooperate, he did not want to provide photos and documents.

The buyer/complainant indicated that she still wanted to buy the property and was open to a solution (lower purchase price) so that the signing could proceed. The seller did not want to cooperate.

In January 2025, the buyer/complainant learned from the municipality that the sewerage system had been rejected because photos (provided by another party) showed that old wells had been reused and because the infiltration could not be made visible using photos and documents. The entire sewerage system had to be reinstalled in the short term.

This established that the information regarding the new sewerage system that the broker provided to the buyer/complainant was incorrect and untrue. Carelessness towards the buyer/complainant is evident from the fact that the sales brochure and sales documents state that the sewerage system had been newly installed. The buyer/complainant incurred costs to enable the purchase (mandatory home inspection and expert purchase guidance) to take place, but the purchase contract could not be signed through no fault of the buyer/complainant.

The broker concluded the purchase with another party without further contact or information to the buyer/complainant. We became aware of this when the advertisement on Hemnet was removed by the real estate agent with the message that the house had been definitively sold.

Mäklaren tillade följande:

NN har gjort gällande att hon lidit skada till följd av kostnader för fastighetsrådgivning och besiktning. Dessa åtgärder är något som NN självmant har valt att genomföra och de saknar helt orsakssamband med hans agerande. En mäklare kan råda till att utföra en besiktning, men inte råda över valet att utföra en. Kostnaderna utgör heller ingen skada.

UTREDNINGEN

I ett mejl till säljaren den 22 november 2024 skrev NN bland annat följande:

“We really want to buy the house. We opened the bank account at [Storbanken] on wednesday and it is active. The transfer can be done quickly as far as we are concerned, e.g. 21-22-23 december. We are also still happy with the purchase price 840,000 sek that we agreed upon.

The only problem is the lack of approval and permit for the new sewer system. It is not that we do not trust your expertise or think that the sewerage has not been properly installed. But if the municipality [Småstaden] does not approve it, we will soon be faced with high costs to have the infiltration reinstalled. That is why we want to know from the municipality before we can sign the purchase contract whether they approve the installed sewer.”

Den 25 november 2024 svarade säljaren bland annat följande:

“You want me to go to the Kommun to get permission for a sewerage system that I have replaced. I am unable to understand why. I have been installing sewerage systems for 45 years plus and I have never had a sewerage system go wrong. I don’t want to apply because the Kommun then issues a bill every year for administration. Why would I pay the Kommun for doing nothing? After all, what would they be doing for the application that I would make? Nothing.”

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.

Enligt 3 kap. 25 § 1 st. fastighetsmäklarlagen kan köpare och säljare ha rätt till skadestånd. I lagens förarbeten och i nämndens praxis har det antagits att det även gäller presumtiva köpare och säljare.

Oaktsamhet; kännedom om avloppsanläggningen m.m.

Om en mäklare känner till eller har särskild anledning att misstänka något om fastighetens skick som kan antas ha betydelse för en köpare, ska Mäklaren informera köparen om detta, se 3 kap. 12 § 3 st. fastighetsmäklarlagen.

Mot Mäklarens förnekande är det inte visat att han kände till eller misstänkte att avloppsanläggningen inte var godkänd. Med andra ord är det inte bevisat att han agerade oaktsamt i denna del.

Det är inte heller visat att uppgifterna i objektsbeskrivningen var felaktiga. Att avloppsanläggningen var anlagd år 2023–24, som NN uppgett att det stod i objektsbeskrivningen, utgjorde inte någon garanti för att anläggningen var fackmässigt utförd och godkänd av myndigheter.

Oaktsamhet; verka för att säljaren lämnar upplysningar

En mäklare ska verka för att säljaren lämnar de upplysningar om fastigheten som kan antas vara av betydelse för en köpare, se 3 kap. 12 § 2 st. fastighetsmäklarlagen. Mäklaren ska verka för att upplysningarna lämnas i god tid före köpet.

Normalt är det tillräckligt att upplysningarna lämnas i så god tid före köpet att köparen kan ta ställning till dem och inte bli överrumplad, jfr rättsfallet RÅ 2006 ref. 53. Ibland bör upplysningarna dock lämnas vid en tidigare tidpunkt. Så kan vara fallet om det finns anledning att misstänka att köparen kan komma att dra på sig betydande kostnader med anledning av en tänkt affär, och om kostnaderna blir onödiga om det inte blir någon affär. I så fall ska Mäklaren verka för att säljaren lämnar upplysningarna innan det kan antas att köparen drar på sig dessa kostnader.

Parterna är överens om att NN fick del av en frågelista den 14 november 2023. Frågelistan har inte getts in till nämnden, men NN har oemotsagd uppgett att säljaren hade skrivit "Vet ej" på frågan om avloppet var godkänt. Hon har också uppgett att detta var skälet till att hon kontaktade kommunen för att fråga om avloppet och att hon den 18 november 2024 fick besked från kommunen att avloppet inte var anmält och godkänt. Nämnden anser att dessa uppgifter kan ligga till grund för bedömningen. Detsamma gäller för övriga uppgifter om de faktiska omständigheterna som NN har lämnat, i den mån de inte har förnekats av Mäklaren.

Det har betydelse att NN var bosatt i Nederländerna, att visning skedde i augusti 2024, att parterna kom överens om ett pris för fastigheten den 12 november 2024, att NN därefter reste från Nederländerna till Småstaden i Mellansverige för en planerad kontraktsskrivning den 18 november 2024 och att besiktning skedde samma dag. Vid nu angivna förhållanden borde Mäklaren ha verkat för att säljaren lämnade upplysningarna om avloppet senast i början av november 2024, innan NN:s planer på ett köp riskerade att dra betydande kostnader.

Mäklaren har inte påstått att han verkade för att säljaren skulle lämna upplysningarna redan på ett tidigt stadium och att det berodde på säljaren att upplysningarna lämnades först den 14 november 2024. Tvärtom har NN oemotsagd uppgett att

frågelistan fylldes i och tillhandahölls först efter att hon hade bett om det. Nämnden utgår därför från Mäklaren inte verkade för att upplysningarna skulle lämnas i god tid. Därigenom får det anses utrett att han agerade oaktsamt.

Orsakssamband och skada

Det är klarlagt att det inte blev något köp och det får anses visat att det berodde på det besked om avloppet som NN fick från kommunen, se ovan under rubriken "Utredningen".

Det kan hållas för visst att säljaren skulle ha lämnat upplysningen om avloppet – "vet ej" – i god tid om Mäklaren hade verkat för det.

Om NN hade fått del av säljarens upplysningar om avloppet i början av november 2024, får det antas att hon redan då hade kontaktat kommunen för vidare upplysningar och avstått från köpet.

I frågan om vilka onödiga kostnader som uppstod på grund av att NN först på ett sent stadium fick informationen om avloppet gör nämnden följande bedömning:

Det får anses klarlagt att någon besiktning inte hade skett om NN hade fått kännedom om avloppet redan i början av november 2024. Hon hade alltså sluppit besiktningsekostnaden. Den utgör därmed en skada.

Om någon del av ombudskostnaderna hade kunnat undvikas har inte blivit utrett – NN har inte angett när i tiden dessa kostnader uppkom och inte heller vad ombudets arbete avsåg. I brist på annan utredning utgår nämnden från att samtliga ombudskostnader hade uppkommit även om Mäklaren hade agerat aktsamt. NN kan därför inte få skadestånd för ombudskostnaderna.

Sammantaget bör Mäklaren betala 9 300 kr till NN i skadestånd för besiktningen.

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.