

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Biträdande förbundsjuristen ML

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

Nämnden rekommenderar Mäklaren att betala 50 000 kr till NN och YY.

YRKANDEN M.M.

NN och YY har begärt att Mäklaren ska betala 480 060 kr.

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

BAKGRUND

Den 18 december 2023 köpte NN och YY ("NN-YY") en fastighet i Småstaden för 2 400 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Enligt NN-YY agerade Mäklaren oaktsamt i följande avseenden:

- Han uppgav att fönsterna var från år 2021. I verkligheten var de från år 2014.
- Han förklarade inte innebörden av friskrivningsklausulen i köpekontraktet utan uppgav felaktigt att den innebar att de kunde framställa krav mot säljaren för s.k. dolda fel under tio år.
- Han uppgav att bergvärmeanläggningen var från år 2015. I verkligheten var den från år 2005.

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

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN-YY

Den 8 december 2023 deltog de och NN:s föräldrar på en visning, som hölls av Mäklaren. Även säljaren var närvarande. De gick noggrant igenom fastigheten och kunde snabbt konstatera att huset var i stort behov av renovering. Det framgick även av objektsbeskrivningen.

I objektsbeskrivningen fanns även information om att bergvärme var installerad samt att nya fönster hade satts in. Dessa två faktorer uppfattade de som väsentliga för att huset skulle ha ett bestående värde.

Under visningen frågade de Mäklaren vilket år som bergvärmepumpen installerades och fick svaret 2015. Det gav dem uppfattningen att pumpen hade cirka tio års livslängd kvar. Det rörde sig om en Nibe-pump, känd för sin långa hållbarhet.

När de därefter frågade om fönstren fick de veta att de installerades år 2021. NN:s föräldrar, som också såg dessa faktorer som viktiga, ställde samma frågor under visningen och fick samma svar.

Budgivningen påbörjades den 11 december 2023 och efter flera omgångar stod de som vinnare den 15 december 2023. De uttryckte en önskan om att få genomföra en besiktning av huset innan kontraktsskrivning, men Mäklaren meddelade att säljaren inte skulle acceptera deras bud om en sådan genomfördes. Mäklaren skulle lägga in en klausul i kontraktet som innebar att de accepterade husets skick med

reservation för att de skulle ha möjlighet att göra gällande dolda fel upp till tio år, men inte fel som kunde upptäckas efter grundlig undersökning, en sådan som de redan gjort.

De accepterade klausulen och beslutade sig för att gå vidare utan besiktning. Kontraktet skrevs under den 18 december 2023 där de, säljaren och Mäklaren närvarade. Vid mötet gick de igenom vad Mäklaren ansåg vara det väsentliga i kontraktet. Efter kontraktsskrivningen avslutades mötet utan att någon frågelista presenterats samt att de inte gått igenom alla klausuler, då det enligt Mäklaren endast var formalia.

Under de följande veckorna hade de återkommande kontakt med Mäklaren för att diskutera frågor som vad säljaren skulle lämna kvar i huset samt möjligheten att tidigarelägga tillträdesdagen. Under samma period insåg de att de behövde sälja sin lägenhet i Byn för att finansiera renoveringarna.

De kontaktade en mäklare i Byn, som frågade vad som framgick av frågelistan för huset de köpt. De förstod inte vad en frågelista var, vilket mäklaren i Byn förklarade för dem.

När de kontaktade Mäklaren förklarade han att ingen frågelista hade upprättats, detta eftersom säljaren saknade tillgång till detaljerad information. Säljarens man, som hade dessa uppgifter, hade varit inlagd på sjukhus i flera månader.

Efter tillträdet anlidade de den 5 juni 2024 en servicetekniker för att gå igenom bergvärmepumpen och lära sig om dess funktioner. Serviceteknikern kunde då konstatera att pumpen var installerad år 2005, enligt märkningen. Det innebar att pumpen var tio år äldre än vad Mäklaren uppgett vid visningen och i akut behov av att bytas ut. Säljaren kom förbi huset samma dag och nämnde att pumpen eventuellt installerats år 2008, men hon var inte säker.

Under sommaren/hösten 2024 påbörjade de renovering av tak samt övervåning och upptäckte flertalet dolda fel i fastigheten. Bland annat rutten timmerstomme, vattenrör som dragits i yttervägg, sättningar i fastigheten. De har nu blivit varse att Mäklaren i själva verket lade in en friskrivningsklausul i kontraktet och inte bara en klausul om att de accepterade att inte göra en besiktning med reservation för att kunna göra dolda fel gällande. De kan alltså inte åberopa dolda fel mot säljarna. Detta har inneburit stora kostnader för dem, och kommer eventuellt att innebära ytterligare kostnader i framtiden.

Hade de vetat innan de undertecknade kontraktet att Mäklaren skulle lägga in en friskrivningsklausul samt innebörden av det hade de aldrig budat på fastigheten.

Skada

Den totala skadan uppgår till 480 060 kr och fördelar sig enligt följande:

- 122 000 kr, halva kostnaden för ny bergvärmepump.
- 23 760 kr för ränta på banklån. Räntan är baserad på ett lån på 122 000 kr. Detta belopp är den ränta de skulle ha betalat för ett lån för att täcka kostnaderna för bergvärmepumpen.
- Ersättningen för räntan ska täcka den ekonomiska börda som har uppstått då de behövt ta ett lån på 200 000 kr för att köpa en ny bergvärmepump. De baserar dock kostnaderna på 122 000 kr, ett belopp de anser borde ha varit möjligt att undvika om de hade fått korrekt information om installationsåret.

Den beräknade räntan motsvarar den summa som belastar dem under en femårig återbetalningstid.

Räntan på 9,23 procent är den räntesats de fick av Storbanken när de undersökte kostnaden för ett lån på 122 000 kr.

- 34 300 kr för värdeminskning på fönstren. Fönstren har en beräknad livslängd på 20 år och garantin varar i tio år. Eftersom garantin inte längre gäller, har de räknat med att fönstrens värde har minskat med 50 procent.

Inköpspriset för alla 15 fönster var 59 000 kr, vilket innebär att varje fönster kostade 3 933,33 kr. Om garantin har förlorat 50 procent av sitt värde, blir värdeminskningen per fönster 1 966,67 kr. För 15 fönster blir den totala värdeminskningen 29 500 kr.

De begär 34 300 kr i stället för 29 500 kr, baserat på att när de tillträdde huset år 2024, räknade de med att de skulle ha haft sju års garantitid kvar på fönstren. Eftersom garantin nu är förlorad, innebär det att de förlorar det värde som garantin skulle ha gett under dessa sju år.

De har valt att yrka på ett högre belopp än den direkta beräkningen som en försiktig uppskattning av värdeminskningen, för att täcka värdeförlusten av garantin under dessa sju år, samt andra möjliga faktorer som kan ha påverkat fönstrens värde.

- Utöver detta anser de att Mäklaren ska ersätta uppskattade kostnader som hade kunnat göras gällande som dolda fel, om inte Mäklaren lagt in en friskrivningsklausul i kontraktet. De har uppskattat att kostnaderna för att åtgärda sättningar i fastigheten, rutten timmervägg och vattenrör i yttervägg uppgår till 300 000 kr.

Mäklaren

Sen reklamation

NN-YY fick redan den 18 december 2023, i samband med att köpekontraktet undertecknades, veta att bergvärmepumpen installerades år 2008 samt att fönster utbyttes år 2014, detta genom en frågelista som säljaren upprättat. Dessutom tog NN-YY del av friskrivningsklausulen vid samma tillfälle. Reklamationsfristen började löpa den 18 december 2023.

NN-YY inkom med en reklamation avseende bergvärmepumpen den 31 juli 2024. Reklamation avseende friskrivningsklausul och fönster inkom först i samband med anmälan till FRN. Reklamation har skett för sent.

Oaktsamhet

Han medger att han efter uppgift från säljaren vid visningstillfället angav att bergvärmepumpen installerades år 2015 men att de i samband med visning kunde konstatera, tillsammans med NN-YY, att den såg ut som en äldre modell. Angående fönsterinstallation förnekar han att han skulle ha uppgav ett specifikt årtal för detta.

Som tidigare anförts tog NN-YY del av frågelistan innan kontrakt undertecknades, där det framgick tid för installation av såväl bergvärme som fönsterinstallation.

NN-YY har även gjort gällande att han inte förklarade innebörden av friskrivningsklausulen och att han skulle ha uttryckt att fastigheten skulle säljas med en s.k. begränsad friskrivningsklausul. Dessa påståenden tillbakavisas som en efterhandskonstruktion. Tvärtom var han tydlig med under budgivningen att fastigheten skulle säljas utan besiktning och med villkor om friskrivning.

Skada

Oavsett hans agerande har NN-YY inte lidit någon skada.

Det framgick av objektsbeskrivningen, och anges också i anmälan, att huset var i stort behov av renovering. Att årtalet för installation av bergvärmepump eller när

fönster var utbytta skulle haft någon värdepåverkan på fastigheten bestrids. NN-YY har dessutom varit medvetna om att fastigheten såldes med en friskrivningsklausul, varför köpeskillingen motsvarar det förhållandet.

Medvållande

NN-YY valde att skriva under ett köpekontrakt med en tydlig friskrivningsklausul samt bilagda handlingar såsom frågelista. Om NN-YY inte velat köpa fastigheten med friskrivningsklausul, och inte tagit del av frågelistan, har de varit medvållande till sin skada genom att underteckna kontraktet. Medvållandet är av sådan grad att ett eventuellt skadestånd bör jämkas till noll.

NN-YY tillade bland annat följande:

De har behövt ta ett lån på 284 000 kr för att installera en ny bergvärmepump. De kommer behöva ta ytterligare ett lån på cirka 100 000 kr för att borra nytt hål till bergvärmepumpen. Hade de fått vetskap om att både nytt borrhål och ny bergvärmepump behövde installeras skyndsamt, hade de avstått från budgivning.

Mäklaren utgick från objektsbeskrivningens information om inteckningarna. Utifrån det antog Mäklaren att fönsterna installerades år 2021, men frågelistan visar att de installerades år 2014.

De upptäckte friskrivningsklausulen i kontraktet den 22 juni 2024. Det var en lång process att ta reda på om Mäklarens hantering av klausulen var OK eller inte, och om de överhuvudtaget kunde reklamera detta. Av den anledningen valde de först att lägga fokus på att reklamera bergvärmepumpen och senare reklamera fönstren. Men då bemötandet från Mäklaren och hans ombud vid de två tidigare reklamationerna var att de skulle vända sig till FRN, tog de med alla delar när de till slut gjorde en anmälan.

Det stämmer att de reklamerade friskrivningsklausulen den 30 januari 2025.

De vill poängtera följande:

- Visningen skedde den 8 december 2023.
- Kontraktsskrivningen skedde den 18 december 2023.
- Tillträdet skedde den 13 maj 2024.
- En servicetekniker besökte dem den 5 juni 2024.

- Reklamation för bergvärmepump skickad till Mäklaren den 31 juli 2024.
- De mottog frågelistan första gången den 8 oktober 2024.
- Reklamation avseende fönster skickad till Mäklaren den 21 oktober 2024.
- Anmälan till FRN inskickad den 30 januari 2025.

Mäklaren tillade i huvudsak följande:*Något om bevisbördan*

Det är i huvudsak den som gör gällande ett påstående som har att visa sannolika skäl för att något förhåller sig på ett visst sätt. NN-YY menar att de inte tog del av frågelistan förrän den 8 oktober 2024. Till stöd för sitt påstående har de angett att frågelistan är osignerad.

Ingen av bilagorna till köpekontraktet signerades. Att en frågelistas inte signeras i samband med kontraktsskrivning är inte ovanligt och innebär inte att informationen inte har lämnats.

FRN bör utgå från att NN-YY tog del av frågelistan vid kontraktstillfället den 18 december 2023, där årtal för såväl golvvärmepumpen samt fönsterna framgår.

Friskrivningsklausulen

NN-YY har angett att de skulle haft rätt till ersättning för dolda fel om det inte vore för friskrivningsklausulen. Påståendet bestrids mot bakgrund av att NN-YY inte inkommit med stöd för att fastigheten skulle vara behäftad med dolda fel samt att de inte styrkt en skada uppgående till yrkat belopp.

Fönsterna

Som angetts tidigare bestrids att han uppgav ett särskilt årtal för fönsterinstallationen. Den diskussion som fördes var att fönsterna var utbytta till treglasfönster.

I övrigt bestrids att avsaknad av garanti skulle medföra en skada.

Bergvärmepumpen

De beräkningar som NN-YY har presenterat, där deras påstådda skada motsvarar hälften av kostnaden för en ny bergvärmepump, bestrids. Det saknas grund för att anta att installationsåret, oavsett om det var år 2005, 2008 eller 2015, skulle ha påverkat priset på fastigheten.

Som stöd för denna inställning kan hänvisas till hur bergvärmepumpar värderas inom försäkringsbranschen. Enligt praxis sker en avskrivning med tio procent per år, vilket innebär att en bergvärmepump efter cirka 10–12 år inte längre har något ersättningsgillt värde.

UTREDNINGEN

I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande:

[Utdrag från objektsbeskrivningen, i vilket det anges att "bergvärme är installerat men i övrigt äldre ytskick". Ej medtaget i det anonymiserade beslutet.]

I köpekontraktet angavs bland annat följande:

§12 Friskrivning - generell

Köparen har uppmanats att undersöka fastigheten. Köparen godtar fastighetens skick och avstår härmed med bindande verkan från alla anspråk mot säljaren på grund av fel eller brister i fastigheten.

Bilagor

Objektsbeskrivning

Frågelista

Depositionsavtal

I frågelistan angavs bland annat följande:

2 b. Har Ni själv utfört eller låtit utföra förbättringar och/eller reparationer på fastigheten, och i så fall när?

Bergvärme 2008

Byte fönster 2014

[...]

Köparen intygar härmed att han tagit del av de svar säljaren avgivit samt bilagda information rörande ansvaret för fastighetens skick.

Ort och datum

Ort och datum

Underskrift och namnförtydligande

Underskrift och namnförtydligande

NN-YY har gett in en offert avseende köp och installation av en bergvärmeanläggning, inklusive kostnad för att borra ett nytt hål. Den totala kostnaden anges till 202 150 kr exklusive ROT-avdrag.

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.

Oaktsamhet; fönster

Parterna är överens om att fönsterna var från år 2014.

I objektsbeskrivningen angavs att byggnaden hade "nya treglasfönster". Uppgiften måste emellertid ses i sitt sammanhang. Det var fråga om en äldre byggnad med renoveringsbehov. I ett sådant fall säger inte en uppgift om "nya treglasfönster" mer än att fönsterna är utbytta i någorlunda närtid. Mot den bakgrunden kunde fönster från år 2014 mycket väl beskrivas som "nya fönster".

Mot Mäklarens förnekande har NN-YY inte heller styrkt att Mäklaren skulle ha sagt att fönsterna var från år 2021.

Sammanfattningsvis är någon oaksamhet inte visad i denna del.

Oaksamhet och reklamation; friskrivningsklausul

NN-YY har uppgett att Mäklaren sa att han skulle lägga in en klausul i köpekontraktet som innebar "att de accepterade husets skick med reservation för att de skulle ha möjlighet att göra gällande dolda fel upp till tio år, men inte fel som kunde upptäckas efter grundlig undersökning, en sådan som de redan gjort". Det NN-YY gör gällande är således att klausulen skulle medföra i stort sett samma rättigheter för köparen som följer av jordabalkens regler. Eller annorlunda uttryckt: i stort sett samma rättigheter som om det inte skulle ha funnits någon klausul alls.

Nämnden anser att det finns omständigheter som kan tala för att Mäklaren agerade oaksamt i denna del. Om en säljare kräver en friskrivningsklausul, bör mäklaren informera om det redan i objektsbeskrivningen. Någon sådan information fanns inte i detta fall.

Nämnden ställer sig också undrande till Mäklarens inställning att han, som han uppgett, "var [...] tydlig med under budgivningen att fastigheten skulle säljas utan besiktning och med villkor om friskrivning". Om en säljare vägrar att sälja till någon som vill besikta fastigheten bör mäklaren visserligen informera spekulanterna om detta, men det fråntar inte mäklaren skyldigheten att verka för en undersökning och upplysa köparen om undersökningsplikten, se 3 kap. 12 § 2 st. fastighetsmäklarlagen.

Mot det nu anförda ska ställas att friskrivningsklausulen i köpekontraktet trots allt är tydlig och klar. Även en konsument måste läsa igenom de avtal som han eller hon undertecknar. Det är inte heller bevisat att Mäklaren skulle ha vilselett NN-YY om innebörden av klausulen.

Under alla omständigheter har NN-YY reklamerat för sent i denna del. NN-YY har uppgett att de upptäckte felen i fastigheten under sommaren-hösten 2024 och friskrivningsklausulen den 22 juni 2024. Mäklaren har oemotsagd uppgett – och nämnden anser att uppgiften kan ligga till grund för bedömningen – att reklamation avseende friskrivningsklausulen skedde först genom anmälan till FRN, vilken översändes till Mäklaren den 14 februari 2025.

Oaktsamhet; bergvärmepumpen

Parterna är överens om att Mäklaren uppgav att bergvärmepumpen installerades år 2015. De är också överens om att den uppgiften var felaktig. Uppgiften avvek från vad säljaren hade angett i frågelistan och Mäklaren har inte visat att han hade fog för att tro att uppgiften var riktig. Han agerade därmed oaktsamt när han lämnade den felaktiga uppgiften.

Exakt vilket år som pumpen installerades har inte blivit helt klarlagt. I frågelistan hade säljaren angett år 2008. NN-YY har dock oemotsagda uppgett – och nämnden anser att uppgiften kan ligga till grund för bedömningen – att korrekt årtal var 2005.

Mäklaren har invänt att NN-YY fick del av frågelistan före köpet. Den felaktiga uppgiften skulle alltså (delvis) ha rättats, något som NN-YY har förnekat. De menar att de aldrig fick del av någon frågelista före köpet.

Det är Mäklaren som har bevisbördan för att den felaktiga uppgiften rättades.

För påståendet om rättelse talar att en frågelista angavs utgöra bilaga till köpekontraktet. Mot påståendet talar att NN-YY aldrig undertecknade frågelistan, se ovan under rubriken "Utredningen".

Att det anges i ett köpekontrakt att en frågelista utgör en avtalsbilaga har enligt nämnden ett begränsat bevisvärde, om det inte kan visas att det faktiskt fanns en bilaga med det påstådda innehållet. Nämnden anser att Mäklaren inte har uppfyllt sin bevisbörda och utgår från att den felaktiga uppgiften inte rättades.

Nämnden tillägger att även om det hade fogats en frågelista med det påstådda innehållet till köpekontraktet, vilket alltså inte är visat, är det tveksamt om det hade inneburit att den felaktiga uppgiften hade rättats på ett tillräckligt tydligt sätt, jfr 18 § 3 st. köplagen.

Reklamation; bergvärmepumpen

Mäklaren har bevisbördan för när reklamationsfristen började löpa.

Det är inte visat att omständigheterna var sådana att NN-YY borde ha upptäckt det felaktiga årtalet redan i samband med kontraktsskrivningen den 18 december 2024. Skälet till den slutsatsen framgår av det som anförts ovan under rubriken "Oaktsamhet; bergvärmepumpen".

Det är inte heller visat att NN-YY upptäckte eller borde ha upptäckt det felaktiga årtalet vid någon tidigare tidpunkt än den de själva angett, det vill säga den 5 juni 2024.

Parterna är överens om att reklamation skedde den 31 juli 2024. Reklamation har därmed skett i rätt tid.

Orsakssamband och skada; bergvärmepumpen

På grund av den felaktiga uppgiften hade NN-YY fog för att tro att bergvärmepumpen var omkring åtta år gammal vid tidpunkten för köpet (installerad år 2015). I verkligheten var den sannolikt 18 år gammal (installerad år 2005, enligt den bedömning nämnden gjort). Skadeståndet får beräknas efter hur vetskap om den korrekta åldern hade påverkat fastighetens pris, jfr 38 § köplagen.

Det är NN-YY som har bevisbördan för skadans storlek och Mäklaren har inte godtagit det begärda beloppet som rimligt i och för sig. Det innebär att oklarheter om skadans storlek får gå ut över NN-YY.

NN-YY har, som nämnden uppfattat det, begärt ersättning för bergvärmepumpens ålder med 122 000 kr, men också ersättning för kostnaden för att låna upp samma belopp i bank. Men om NN-YY får ett visst belopp i skadestånd, behöver de inte låna upp samma belopp. Någon skada avseende räntekostnader blir alltså inte aktuell. De räntekostnader NN-YY eventuellt har betalat hittills hade de kunnat få ersättning för i form av dröjsmålsränta, men något yrkande om det har inte framställts.

Vidare har NN-YY inte visat att det är nödvändigt att borra ett nytt hål för bergvärmepumpen. Enligt vad nämnden erfar kan ett befintligt borrhål ofta användas.

Mot bakgrund av dels det nu sagda, dels offentliga uppgifter om priset för den aktuella bergvärmepumpen och den genomsnittliga livslängden för bergvärmepumpar, anser nämnden att skadan kan uppskattas till 50 000 kr.

Jämkning; bergvärmepumpen

Något skäl för jämkning av skadeståndet har inte framkommit.

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.