

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

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 12 400 kr.

Mäklaren har motsatt sig kravet.

BAKGRUND

Den 10 oktober 2024 köpte NN och YY ("NN-YY") en fastighet i Förstaden för 7 900 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Fastigheten var förbesiktigad av Besiktningsföretaget. I köpekontraktet fanns även en s.k. öppen besiktningsklausul, enligt vilken NN-YY hade rätt att besiktiga fastigheten efter köpet och inom viss tid därefter begära köpets återgång.

NN-YY lät besiktiga fastigheten med stöd av besiktningsklausulen. Deras besiktningsman upptäckte då fel och brister som besiktningsmannen från Besiktningsföretaget inte hade upptäckt. NN-YY begärde att köpet skulle återgå.

I detta ärende har NN-YY begärt att Mäklaren ska ersätta dem för kostnaden för deras besiktning.

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

NN-YY

Mäklarens mäklarföretag anlidade en besiktningsman som gjorde en mycket bristfällig besiktning, något som medförde fördelar för säljaren och för Mäklaren under budgivnings- och försäljningsprocessen.

Mäklarens mäklarföretag anlitar regelbundet besiktningsmannen AG från Besiktningsföretaget. AG angav i besiktningsprotokollet att det enda som krävde fortsatt teknisk utredning var krypgrunden under tvättstugan.

De köpte fastigheten baserat på den information som framkom i besiktningsprotokollet. I protokollet angavs under rubriken "Upplysningar" att "det förekommer en större missfärgning under köket efter ett läckage under 90-talet, detta är åtgärdat".

Den 16 oktober 2024 hade de en s.k. köpargenomgång med AG via telefon och diskuterade kring redovisade fuktkvoter och relativ fuktighet i krypgrunden.

Den 21 oktober 2024 gjorde de en överlåtelsebesiktning med egen anlita besiktningsman, MH från företaget Byggfirman. Angående krypgrunden anmärkte han – utöver fuktskadan under tvättstugan – även att det fanns en fullt synlig fuktskada under köket. Köket ligger inte i anslutning till tvättstugan utan i motsatta delen av huset. MH tog ett foto på bjälklaget under köket, där en tydlig mörk fläck syns. Fuktkontroll genomfördes där med värde övergränsvärdet, 23,3 procent.

Upptäckten av denna fuktskada var helt ny information för dem. Hade de känt till att krypgrunden hade problem med fuktskada under både tvättstuga och kök, hade

de inte (och kanske inte heller de andra budgivarna) varit med i budgivningsprocessen.

Under budgivningsprocessen försökte Mäklaren att förhandla bort en öppen besiktningssklausul genom att hävda att de andra budgivarna inte krävde en sådan. De var tvungna att buda över sitt eget bud för att säljaren skulle acceptera en öppen besiktningssklausul.

Med anledning av att information om aktiv fuktskada under köket inte fanns angiven i det förbesiktningssprotokoll som Mäklaren presenterade, och då fuktfläcken i bjälklaget syntes väldigt tydligt på taget foto, kontaktade de AG den 23 oktober 2024 och frågade vilken del av krypgrunden som han besiktigat. Svaret de fick var att "fuktkvoten i krypgrunden mättes endast i syllarna, de är det mest utsatta i krypgrunden".

En av de största fastighetsförmedlarna i Förstaden anlitar regelbundet en besiktningssman som inte ens tycks titta upp mot bjälklag när han gör kontroll av krypgrunderna. Det vill säga riskfaktorer för övre fuktpåverkan, som exempelvis rörgenomföringar från ovanliggande våtutrymmen (i detta fall köket), tycks inte per automatik kontrolleras, utan endast ytterkanten av krypgrunden.

De anser att de blivit vilseledda av Mäklaren genom ett felaktigt och bristfälligt besiktningssunderlag. De begär därför att hon ska bekosta den utgift som de hade för sin egen besiktning.

När mäklarföretag inleder ett tätt regelbundet och återkommande samarbete med en specifik besiktningssman, finns det risk för att besiktningssmannen blir partisk och besiktigar till säljarens och mäklarens fördel. Om färre fel finns angivna, blir fastigheten mer attraktiv och köpeskillingen ökar. En besiktningssman som underlåter att påtala brister blir därmed lönsam att anlita.

Nämnden riktade följande föreläggande till NN-YY:

"Om mäklaren hade rekommenderat/anlitat en besiktningssman som även hade upptäckt fuktskadan i krypgrunden under köket, på vilket sätt hade ni då undgått besiktningsskostnaden? Hade ni inte anlitat en egen besiktningssman oavsett innehållet i det första besiktningssprotokollet?"

NN-YY svarade följande:

Om så pass omfattande fel – fuktskada i krypgrunden under både tvättstuga och kök – hade redovisats i säljarens besiktningssprotokoll, hade de valt bort objektet

direkt. Då hade de aldrig ens gett sig in i budgivning och köp av fastigheten. Säljaren och Mäklaren visste med all sannolikhet om den ytterligare fuktskadan under köket, men valde att inte redovisa detta för att göra objektet mer attraktivt.

De hade aldrig behövt betala för sin besiktning om en korrekt besiktning hade redovisats av säljaren från första början.

Mäklaren

Hon anser att hon har agerat i enlighet med god fastighetsmäklarsed och tillvaratagit NN-YY:s intressen på ett korrekt sätt.

NN-YY genomförde köpet med en öppen besiktningsklausul, vilket innebar att de hade möjlighet att frånträda köpet om besiktningen visade på fel eller brister av betydelse. Det är just detta som är syftet med en öppen klausul – att ge köparen möjlighet att fatta ett välgrundat beslut baserat på egen besiktning och undersökning. NN-YY valde att anlita en egen besiktningsman för att få ytterligare en genomgång utöver den säljaren låtit göra. När NN-YY:s besiktningsman påtalade fukt, valde de att frånträda köpet – vilket klausulen gav dem rätt till. Det finns ingen grund för att kräva ersättning för den kostnad de frivilligt ådragit sig i samband med detta.

Hon har inte förmedlat några felaktiga uppgifter eller underlåtit att informera om möjligheten till egen besiktning. Tvärtom har hon säkerställt att NN-YY haft möjlighet att genomföra en grundlig undersökning av fastigheten och därefter ta ställning till om de ville fullfölja köpet eller inte.

Säljaren anlidade Besiktningsföretaget som opartiskt besiktningsföretag, inte med något önskemål om en specifik besiktningsman. Hon har aldrig uppfattat vare sig besiktningsman eller besiktningsföretag som oseriösa, och gör det fortfarande inte.

Hon hade inte någon kännedom om fuktskadan. Hennes uppfattning är dessutom att fuktskadan kan ha uppkommit efter den första besiktningen.

NN-YY yttrade sig över Mäklarens inlägga. Yttrandet återges inte här, men det har lästs och beaktats av nämnden.

UTREDNINGEN

Nämnden har bland annat tagit del av köpekontraktet och ett besiktningsprotokoll från Besiktningsföretaget den 12 september 2024.

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.

Bedömningen i detta fall

En uppdragstagare ansvarar normalt för oaktsamhet hos en anlita medhjälpare. Exempelvis kan en mäklare som anlitar en oaktsam medhjälpare för att utföra en del av mäklartjänsten bli skadeståndsskyldig mot köpare eller säljare.

Det är emellertid inte visat att Mäklaren skulle ha *anlitat* besiktningsmannen från Besiktningsföretaget. Besiktning är inte en normal del av en mäklartjänst och besiktningsmän anlitas i de allra flesta fall av säljare och/eller köpare. NN-YY har inte anfört något som visar eller ens antyder att besiktningsmannen skulle ha varit anlitad av Mäklaren.

En annan sak är att mäklare kan *rekommendera* en säljare eller köpare att anlita en viss besiktningsman. En mäklare ansvarar i regel inte för besiktningsmän som mäklaren har rekommenderat. Undantag gäller, enligt nämndens mening, om mäklaren visste eller borde ha vetat att besiktningsmannen var inkompetent.

Det är inte visat att besiktningsmannen från Besiktningsföretaget var inkompetent. Att han må ha missat att upptäcka en skada utgör inte tillräcklig bevisning för ett

sådant påstående. I alla händelser är det inte visat att Mäklaren visste eller borde ha vetat att besiktningsmannen var inkompetent, om så ändå var fallet.

Vid den nu angivna bedömningen saknas det anledning att ta ställning till frågan om Mäklaren rekommenderade säljaren att anlita besiktningsmannen från Besiktningföretaget eller inte. Oavsett hur det förhåller sig med det kan NN-YY: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.