

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen PD

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 250 000 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 27 september 2024 köpte NN och YY ("NN-YY") en fastighet i Staden för 1 850 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande:

[Bild med beskrivning av tilläggstjänst från mäklarbyrå. Inte medtagen i det anonymiserade beslutet. Tilläggstjänsten avsåg att byggnaden var besiktigad och försäkrad mot s.k. dolda fel.]

Uppgiften i objektsbeskrivningen var felaktig; fastigheten var varken försäkrad eller besiktigad.

Det visade sig senare att det förekom allvarliga mögelangrepp i krypgrunden.

NN-YY har bland annat gjort gällande att de på grund av uppgiften om [tilläggstjänst från mäklarbyrå] utgick från att byggnaden var besiktigad och att mäklaren därmed skulle ha informerat dem om sådana fel som hade framkommit vid besiktningen.

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

Bakgrund

I objektsbeskrivningen, på första uppslaget, angavs att fastigheten var [tilläggstjänst från mäklarbyrå]. Det innebär att byggnaden är besiktigad och försäkrad mot dolda fel. Det var en avgörande faktor för dem, då det gav en känsla av trygghet. Ett hus som är besiktigat och försäkrat mot dolda fel borde inte ha omfattande fel. Om det trots allt fanns omfattande fel, borde i så fall både säljare och mäklare haft kännedom om dem.

Upptäckta fel och brister

Efter köpet upptäckte de omfattande fukt och mögel i krypgrunden. Vid en besiktning konstaterades att hela golvet/trossbotten behöver rivas ut och göras om. Detta innebär att alla innerväggar, badrum och kök också behöver rivas ut.

Att åtgärda grunden innebär kostnader i storleksordningen 930 000 kr.

Vid kontakt med Mäklaren, när de ifrågasatte hur ett hus där bjälklaget var helt genomruttet kunde vara besiktigt och försäkrat mot dolda fel, uppgav han att det var ett "misstag" i objektsbeskrivningen. Någon besiktning var inte gjord och det fanns ingen försäkring mot dolda fel. Mäklaren menade att de borde ha frågat och kontrollerat att de uppgifter han uppgett i objektsbeskrivningen var korrekta. Eftersom de inte gjort det, ansåg han att han var utan skuld.

Rättslig grund

Objektsbeskrivningen var gravt missvisande och felaktig. Hade huset varit besiktigt, hade säljaren inte kunnat hävda att han inte kände till fuktskadorna. Inte heller hade Mäklaren kunnat förmedla fastigheten utan att informera dem om husets skick; en mäklare är enligt god fastighetsmäklarsed skyldig att lämna ut eller redogöra för innehållet i ett besiktningsprotokoll. Om huset varit besiktigt, som framgick av objektsbeskrivningen, hade det sålts som ett renoveringsobjekt och prisbildden hade blivit en helt annan.

Deras fall liknar andra fall från FRN där objektsbeskrivningen varit felaktig och mäklaren ansetts oaktsam och därmed skadeståndsskyldig. Exempelvis FRN 134/24 och FRN 51/20.

Skadeståndskrav

De har lidit ekonomisk skada på grund av den felaktiga och missvisande objektsbeskrivningen. Dels utifrån att spekulanterna var i tron att det var ett besiktigt hus och att priset hade blivit något helt annat om huset varit besiktigt och det framgick att det var ett renoveringsobjekt, dels på grund av de omfattande renoveringskostnaderna.

Mäklaren

Grunder

Han har varken uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen.

NN-YY har inte lidit någon ekonomisk skada. En eventuell skada har inte orsakats av honom.

Omständigheter

Av objektsbeskrivningen framgår att fastigheten är en så kallad [tilläggstjänst från mäklarbyrå], vilket innebär att den är besiktigt och att en dolda fel-försäkring är

tecknad. Symbolen [symbol för tilläggstjänsten] fanns endast med i det prospekt som var tillgängligt på visningen. Det har alltså inte varit något som har framgått av annonsen på hemsidan eller av någon annan information inför visningen. Förseelsen att [symbol för tilläggstjänsten] framgick av prospektet vid visningen bör betraktas som ringa och utgör därför inte en grad av oaktsamhet som medför skadeståndsskyldighet.

NN-YY gör gällande att de trodde att fastigheten var besiktigad, baserat på informationen i objektsbeskrivningen, vilket enligt dem var en avgörande faktor för köpet. Detta är mindre trovärdigt med tanke på att de, enligt deras egna uppgifter, inte efterfrågade besiktningsprotokollet eller frågade om dolda fel-försäkringen. Detta indikerar att de inte la någon vikt vid denna information vid köpet.

NN-YY har uppgett att ett hus som är besiktigat och försäkrat mot dolda fel inte borde ha omfattande problem. Detta påstående är felaktigt. Att det finns ett besiktningsprotokoll säger ingenting om fastighetens skick; det är innehållet i besiktningsprotokollet som är det avgörande. För en normal köpare är det därför högst relevant att noggrant gå igenom besiktningsprotokollet. Om NN-YY verkligen trodde att det fanns ett besiktningsprotokoll, är det rimligt att anta att de skulle ha varit intresserade av dess innehåll. Det mest sannolika är alltså att NN-YY uppmärksammade symbolen i objektsbeskrivningen först i efterhand.

Om NN-YY utgick från att det fanns ett besiktningsprotokoll, brister det ändå i orsakssambandet. Genom att inte ha frågat om detta, har NN-YY visat att innehållet i ett eventuellt besiktningsprotokoll saknade betydelse för deras beslut att köpa fastigheten till avtalat pris.

Beträffande skadan har NN-YY inte presenterat någon närmare förklaring till varför denna skulle uppgå till 250 000 kr. De har endast hänvisat till en offert utan närmare redogörelse för skadebeloppet och dess beräkning. Därför bestrids både skadan och det angivna beloppet.

Vidare har säljarna uppgett att de redan har ersatt NN-YY med 100 000 kr. NN-YY har därmed blivit kompenserade, vilket ytterligare understryker att någon ytterligare skada inte föreligger.

Under alla omständigheter har NN-YY, genom att inte efterfråga besiktningsprotokollet brustit i sin undersökningsplikt, och därmed varit medvållande till sin påstådda skada i sådan omfattning att ett eventuellt skadestånd bör jämkas till noll.

NN-YY tillade i huvudsak följande:*Oaktsamhet*

Det är ostridigt att objektsbeskrivningen innehöll symbolen för [tilläggstjänst från mäklarbyrå], vilket innebär att fastigheten är besiktigad och försäkrad mot dolda fel. Det var en uppgift som var direkt avgörande för dem. Att denna information var felaktig är därför inte ett "ringa" fel utan ett centralt misstag.

Att symbolen endast förekom i prospektet och inte i annonsen är irrelevant – prospektet är en central del av marknadsföringen och utgör en väsentlig informationskälla för köparen. Att felaktig information förekommer i detta dokument är därför att betrakta som oaktsamt. Det är också att betrakta som vilseledande marknadsföring enligt 10 § marknadsföringslagen i och med att informationen påverkade deras beslut att genomföra köpet.

Skada

Det är ostridigt att omfattande fukt- och mögelskador upptäckts i krypgrunden efter tillträdet. Dessa skador är av sådan art att de i stor omfattning påverkar fastighetens värde och brukbarhet.

Att säljaren ersatt dem med 100 000 kr är inte ett erkännande av att detta belopp täcker hela skadan, men visar att skada föreligger. Mäklarens ansvar påverkas inte av att säljaren frivilligt ersatt en del av skadan.

Medvållande och jämkning

Det är inte deras ansvar som köpare att misstänka att mäklarens information var felaktig. Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklaren tillhandahålla korrekt och tydlig information. Att de som köpare inte efterfrågade besiktningsprotokoll är inte relevant – de hade ingen anledning att ifrågasätta att fastigheten var [tilläggstjänst från mäklarbyrå], vilket innebär att ett protokoll finns.

Deras förtroende för mäklarens information kan inte betraktas som medvållande. Det är inte rimligt att kräva att en lekman ska ifrågasätta en symbol som enligt branschpraxis har en tydlig innebörd. Enligt praxis, bland annat rättsfallet NJA 2007 s. 86, kan köparens undersökningsplikt begränsas om mäklaren eller säljaren lämnar lugnande besked. I detta fall har [symbol för tilläggstjänsten] gett intrycket att fastigheten redan var besiktigad och försäkrad, vilket minskade incitamentet för dem att själva efterfråga protokoll. Därmed kan inte undersökningsplikten åberopas till deras nackdel.

UTREDNINGEN

Objektsbeskrivningen har i relevanta delar återgetts ovan under rubriken "Bakgrund".

I ett protokoll för besiktning av kryppgrunden den 20 november 2024 angavs bland annat följande:

Stora skador i hela grunden. Bedömmar att hela bjälklaget samt bärlinor bör bytas ut.

Syllen är även den rötskadad på sina ställen men inte överallt. Eventuellt kanske inte hela syllen behövs bytas ut. Den är i dagsläget svår att bedöma.

I protokollet fanns även bilder på skadorna:

[Fyra bilder som visar skadorna. Inte medtagna i det anonymiserade beslutet.]

NN-YY har gett in en offert till styrkande av åtgärdskostnaderna.

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

Parterna är överens om att byggnaden varken var besiktigad eller försäkrad, men att det angavs i objektsbeskrivningen att så var fallet. Mäklaren har vidgått att det var fråga om en "förseelse" från hans sida.

Att i en objektsbeskrivning lämna felaktig information om en så pass väsentlig fråga som besiktning och försäkring kan inte ses som en ringa förseelse. Nämnden anser att Mäklaren agerade oaktsamt i fastighetsmäklarlagens mening.

Orsakssamband och skada

Genom parternas uppgifter är det klarlagt att NN-YY inte efterfrågade protokollet från den besiktning som de uppgett att de trodde fanns. De har förklarat detta med att de utgick från att Mäklaren självmant skulle ha informerat dem om fel som framkom vid besiktningen.

NN-YY:s inställning är i och för sig inte orimlig – en mäklare är ju enligt 3 kap. 12 § 3 st. fastighetsmäklarlagen skyldig att informera om sådant som han eller hon känner till eller misstänker och som kan antas ha betydelse för en köpare. Med det sagt bedömer nämnden det ändå som osannolikt att en köpare som tror att det finns ett besiktningsprotokoll inte skulle be att få se det.

Till detta kommer att det inte har påståtts att Mäklaren informerade NN-YY om några fel överhuvudtaget. Om NN-YY verkligen trodde att det hade gjorts en besiktning, måste de rimligen ha frågat sig varför de inte fick någon information om utfallet av besiktningen. Det finns ju nästan alltid fel och brister i en begagnad byggnad och i detta fall var byggnaden enligt objektsbeskrivningen uppförd år 1981. Att det inte skulle ha gjorts några anmärkningar i ett besiktningsprotokoll, om en besiktning hade gjorts, framstår som mer eller mindre uteslutet.

Det är NN-YY som har bevisbördan för att det finns ett orsakssamband mellan oaktsamhet och skada. Även om beviskravet inte bör ställas alltför högt i ett fall som detta, måste NN-YY åtminstone visa att det är mer sannolikt att de trodde att det fanns ett besiktningsprotokoll än att de inte trodde det. Nämnden anser att den bevisbördan inte är uppfylld. NN-YY:s krav kan därför inte bifallas.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund (skiljaktig), Annika Wilow Sundh, Konsumentvägledarnas förening, Johan Nordenfelt, fastighetsmäklarrepresentant, och Lars-Erik Nykvist, fastighetsmäklarrepresentant. Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin.

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.

Skiljaktig mening; se nästa sida.

Skiljaktig mening

Ledamoten Ulf Stenberg är skiljaktig och anför följande:

Oaktsamhet

Jag delar majoritetens uppfattning att Mäklaren agerade oaktsamt.

Orsakssamband och skada

Parterna är överens om att NN-YY har fått 100 000 kr i prisavdrag av säljaren. NN-YY har gett in en offert där åtgärdskostnaderna anges till 930 000 kr.

Mäklaren har inte vitsordat det begärda beloppet 250 000 kr, men han har inte heller ifrågasatt offerten som sådan.

Om fastigheten hade varit besiktigad hade NN-YY typiskt sett med beaktande av fastighetens skick inte varit intresserade av att betala så mycket som de kom att göra för fastigheten. Försäljningspriset hade således blivit betydligt lägre. De har endast begärt ersättning med mindre än en tredjedel av offertens belopp (efter avdrag för de 100 000 kr). Det förhållandet att fastigheten uppgavs vara försäkrad och besiktigad har typiskt sett också en positiv värdepåverkan. Sammantaget får det anses visat att skadan uppgår till det begärda beloppet.

Jämkning

Enligt 3 kap. 25 § 1 st. fastighetsmäklarlagen kan ett skadestånd sättas ned om det är skäligt. I förarbetena till lagen, samt i praxis och doktrin, har det antagits att detta särskilt blir aktuellt om köparen har försummat sin undersökningsplikt enligt det köprättsliga regelverket.

I Hovrätten för Skåne och Blekinges mål T 209-04 var det fråga om rostangrepp på ett plåttak, som mäklaren inte hade informerat köparen om. Rostangreppet var väl synligt och enligt hovrätten hade det varit "enkelt att konstatera" att taket var behäftat med ett misstänkt fel. Mäklarens skadeståndsskyldighet jämkades av det skälet till noll.

I detta fall hade det varit förhållandevis enkelt för NN-YY att be att få se besiktningens protokoll, samtidigt som det hade varit snabbt gjort för mäklaren att rätta felet. Det kan dock för konsumenter som sällan gör fastighetsaffärer vara svårt att upptäcka brister vad gäller försäkringar och besiktningar. Belysande i sammanhanget är att när konsumenter anlitar hantverkare, refererar dessa ofta till att de

har en ansvarsförsäkring, men utan att bifoga den vid avtalstecknandet. Konsumenter frågar därvidlag sällan om kopia på försäkringsbrevet. Det framstår därför i någon mån som ursäktligt att NN-YY inte efterfrågade besiktningsprotokollet. Vid en samlad bedömning bör skadeståndet jämkas med 9/10. Av det följer att Mäklaren bör betala 25 000 kr i skadestånd.