

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen DH

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 168 875 kr.

Mäklaren har motsatt sig kravet och inte godtagit det begärda beloppet som rimligt i och för sig.

BAKGRUND

Den 24 februari 2023 köpte NN och YY ("NN-YY") en del av en fastighet (arealförvärv) i X-stad för 10 000 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I den objektsbeskrivning som Mäklaren presenterade vid visningar angavs bland annat följande:

PANTBREV Totalt 13 000 000 kr

I köpekontraktet angavs bland annat följande:

§ 3 Inteckningar och pantbrev

Säljaren garanterar

- att fastigheten på tillträdesdagen inte är intecknad.
- att fastigheten på tillträdesdagen inte är pantsatt.

Det har framkommit att det inte fanns några inteckningar/pantbrev i den avstyckade fastigheten.

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

Grunder för yrkandet

Vid visning och kontraktsskrivning angavs i objektsbeskrivningen och dokumentationen att fastigheten hade pantbrev på 13 miljoner kr. Mäklaren informerade inte om att dessa pantbrev inte skulle följa med fastigheten efter avstyckning.

De var förstagångsköpare och litade på Mäklarens och bankens expertis.

De gjorde en omfattande renovering som tog deras fokus och de fick tillträde och slutbesked först i januari 2025. De anser att reklamation skett inom rimlig tid utifrån omständigheterna.

Redogörelse för händelseförloppet

Fastigheten köptes i augusti 2023.

I objektsbeskrivningen angavs att pantbrev på 13 miljoner kr fanns. Den informationen var en avgörande faktor i deras beslut att köpa.

Efter tillträde visade det sig att inga pantbrev följde med. De fick därför bekosta nya pantbrev.

Fastigheten var i så dåligt skick att de inte fick bo där under renoveringen. Den ansågs i praktiken utgöra en rivningskåk. Slutbesked erhöles först i januari 2025 från kommunens stadsbyggnadskontor. Under denna tid bodde de i hyreslägenhet och fokuserade helt på renovering. Upptäckten och åtgärder fördröjdes därför.

I oktober 2024 kontaktade de en jurist som skickade ett kravbrev till mäklaren i februari 2025.

Mäklarsamfundet och oberoende mäklare de varit i kontakt med anser att detta är ett allvarligt fel. De anser att mäklaren har brustit i flera centrala skyldigheter i sin yrkesroll.

Skada

Beloppet 165 875 kr motsvarar de kostnader de haft för att ta ut nya pantbrev i fastigheten.

Mäklaren

Grunder för bestridandet

I första hand bestrids kravet på den grunden att han inte uppsåtligt eller av oaktsamhet har åsidosatt någon skadeståndssanktionerad bestämmelse i fastighetsmäklarlagen.

I andra hand bestrids kravet på den grunden att NN-YY inte reklamerat i rätt tid.

I tredje hand bestrids kravet på den grunden att eventuell skada inte uppgår till krävt belopp och att det inte föreligger ett orsakssamband mellan påstådd oaktsamhet och påstådd skada.

Bakgrund

Han hade i uppdrag att förmedla en del av fastigheten XX med adress Änggatan 1. Den delen har idag samma fastighetsbeteckning och benämns nedan som "Fastigheten". Från stamfastigheten skulle en del avstyckas. Denna del blev sedermera fastigheterna YY och ZZ, med adressen Saltgatan 45 a respektive Saltgatan 45 b:



NN-YY var intresserade av Fastigheten och han höll en visning för dem den 14 februari 2023. De fick då den objektsbeskrivning som bifogats anmälan. I den fanns följande uppgift om pantbrev.

EKONOMI

UTGÅNGSPRIS 13 000 000 kr

PANTBREV Totalt 13 000 000 kr

TILLKOMMER:

Fastighetsavgift/-skatt: 8 874 kr.

BOENDEKOSTNADSKALKYL Vill du få en personlig boendekostnads kalkyl upprättad - kontakta ansvarig mäklare.

Eftersom det saknades andra intressenter inledde NN-YY en förhandling om priset med säljaren. Parterna kom överens om en köpeskilling om tio miljoner kr, alltså tre miljoner kr under utgångspriset. Parterna undertecknade köpekontraktet den 24 februari 2023.

Avtalad tillträdesdag var den 1 augusti 2023. Det fastighetsbildningsbeslut som köpet var villkorat av meddelades den 20 juni 2023.

NN-YY skickade den 19 februari 2025 det kravbrev som bifogats anmälan. De hade inte innan dess riktat något krav mot honom.

NN-YY gör gällande att han gav felaktig information vid förmedlingen av Fastigheten och därigenom orsakade dem en skada om 165 875 kr, motsvarande kostnaderna för nya pantbrev.

Oaktsamhet

Objektsbeskrivningen som delades ut vid visningen den 14 februari 2023 innehöll en uppgift om pantbrev. Uppgiften var korrekt såtillvida att stamfastigheten hade inteckningar och pantbrev till ett belopp om 13 miljoner kr. I samband med lantmäteriförrättningen för avstyckning begärde säljaren att inteckningarna skulle överföras från stamfastigheten till styckningslotterna.

Inför köpet fick NN-YY information om att Fastigheten skulle överlåtas utan inteckningar, och därmed även utan pantbrev. I köpekontraktets § 3 stod följande:

§ 3 Inteckningar och pantbrev

Säljaren garanterar

- att fastigheten på tillträdesdagen inte är intecknad.
- att fastigheten på tillträdesdagen inte är pantsatt.

Vidare stod det i § 9 att köparen skulle stå för alla inteckningskostnader:

§ 9 Lagfarts- och lånekostnader

Köparen ska betala alla lagfarts- och inteckningskostnader i anledning av köparens förvärv. Kostnader aviserade från säljarens bank vid lösen av säljarens lån ska betalas av säljaren.

Inför undertecknandet av köpekontraktet gick han noggrant igenom alla villkor, inklusive de ovanstående, med parterna. NN-YY hade inga invändningar mot eller frågor angående de ovanstående villkoren, och uttryckte inte på annat sätt intresse för frågan om pantbrev.

Objektsbeskrivningen som delades ut vid visningen är inte heller en del av köpekontraktet. I den objektsbeskrivning som är en bilaga till köpekontraktet angavs följande vid rubriken "Ekonomi":

Pris: 13 000 000 kr utgångspris

Driftskostnad

Tillkommer:

Fastighetsavgift/-skatt: 8 874 kr

Kontakta ansvarig fastighetsmäklare för en personlig boendekostnadskalkyl.

I den justerade objektsbeskrivning som ingick i köpekontraktet hade således uppgiften om pantbrev tagits bort.

Sammanfattningsvis har parterna avtalat om att Fastigheten överlåts utan inteckningar, och därmed utan pantbrev, och att NN-YY skulle svara för alla kostnader för inteckningar och pantbrev. NN-YY har fått tydlig information om det genom köpekontraktet och den justerade objektbeskrivning som upprättats efter visningen samt vid Mäklarens muntliga genomgång av kontraktet.

Reklamation

NN-YY reklamerade till honom genom brevet den 19 februari 2025, vilket är ungefär två år efter undertecknandet av köpekontraktet och ett och ett halvt år efter tillträdet.

NN-YY har för det första redan genom köpekontraktet insett att Fastigheten överlåts utan inteckningar och pantbrev, och i vart fall borde de ha insett detta.

För det andra har NN-YY i augusti 2023 ansökt om ny inteckning och nytt pantbrev, så då måste de definitivt ha insett att det inte fanns några pantbrev.

För det tredje har NN-YY skickat ett kravbrev avseende pantbreven till säljaren den 20 november 2024, vilket besvarades den 21 november 2024 av säljaren. Det betyder att NN-YY måste ha känt till frånvaron av pantbrev en tid innan kravbrevet skickades av deras ombud den 20 november 2024. Efter kravbrevet har det tagit tre månader innan NN-YY reklamerade mot honom genom kravbrevet den 19 februari 2025. Bara det är en för lång tid för en reklamation med tanke på att alla relevanta omständigheter otvivelaktigt var fullt kända då.

Skada och orsakssamband

Han ifrågasätter inte att kostnaden för nya pantbrev uppgår till det begärda beloppet. Det innebär emellertid inte att skadan uppgår till samma belopp. En skada har uppkommit endast om priset skulle ha blivit lägre med annan information om pantbreven. Omständigheterna talar starkt emot det.

Som NN-YY själva beskrivit det i anmälan var byggnaden på Fastigheten ett utpräglat renoveringsobjekt, och det skulle krävas omfattande investeringar och ansträngningar för att renovera Fastigheten. Det är mot den bakgrunden som parterna enades om en köpeskilling om tio miljoner kr, trots att utgångspriset var 13 miljoner kr. Frågan om kostnader för pantbrev var alltså mycket marginell i det sammanhanget.

Det är osannolikt att NN-YY skulle ha krävt ett ytterligare prisavdrag om 165 875 kr om han från början hade varit ännu tydligare med att Fastigheten skulle överlåtas utan inteckningar och pantbrev. Det mest sannolika är att priset skulle ha blivit detsamma, även utan det påstått oaktsamma agerandet.

NN-YY tillade i huvudsak följande:

Felaktig information om pantbrev

Mäklaren menar att objektsbeskrivningen endast speglade stamfastighetens inteckningar och att det framgick av köpekontraktet att fastigheten skulle överlåtas utan pantbrev. Detta är en efterhandskonstruktion.

I objektsbeskrivningen som de erhöll vid visningen angavs att fastigheten hade pantbrev om 13 000 000 kr. Den informationen låg till grund för deras beslut.

Vid visningen bekräftade Mäklaren muntligen att pantbreven fanns på fastigheten. Det som sägs vid visning är en del av förmedlingsuppdraget och skapar befogade förväntningar.

Avtalet upprättades efter en snabb genomgång där Mäklaren hänvisade till deras erfarenhet av bostadsrätter som skäl att inte gå igenom alla detaljer. Skillnaden mellan bostadsrätt och fastighet var dock avgörande och låg utanför deras kunskap.

Reklamation i rätt tid

De bestrider att reklamationen är för sent inkommen.

De agerade omedelbart när de insåg den faktiska bristen, först genom krav mot säljaren (november 2024) och därefter mot mäklaren (februari 2025).

Det är först när det står klart att mäklaren lämnat felaktig information som reklationsfristen börjar löpa. Att de i samband med finansiering behövde ansöka om pantbrev fritar inte mäklaren från ansvar för tidigare vilseledande uppgifter.

Enligt 3 kap. 26 § fastighetsmäklarlagen är det avgörande att reklamation sker inom skälig tid från att köparen insåg eller borde ha insett bristen.

Skada och orsakssamband

Mäklarens påstående att pantbrevsfrågan var marginell och inte påverkade priset bestrids.

Pantbrevsfrågan är direkt kopplad till en merkostnad på 165 875 kr, som de tvingats betala på grund av mäklarens felaktiga uppgifter.

De hade inte lagt budet om 10 000 000 kr om inte Mäklaren uppgett att det fanns en annan budgivare samt att pantbreven följde med fastigheten. Mäklarens påtryckningar om att agera snabbt förstärkte detta.

Hade de fått korrekt information hade de krävt ett lägre pris eller avstått från köpet.

Mäklaren tillade i huvudsak följande:

NN-YY har påstått att han vid visningen muntligen bekräftade att pantbreven fanns. Det bestrids. Frågan om pantbrev berördes inte under visningen.

NN-YY har vidare påstått att köpekontraktet upprättades efter en snabb genomgång där han hänvisade till NN-YY erfarenhet av bostadsrättsöverlåtelser som skäl för att inte gå igenom alla detaljer. Det påståendet bestrids också.

Gällande orsakssambandet har NN-YY hävdatt att deras beslut i förhandlingen med säljaren om köpeskillingen påverkades av hans påtryckningar om att agera snabbt. Det är felaktigt. Tiden från den första kontakten den 7 februari 2023 till undertecknandet av köpekontraktet den 24 februari 2024 var normal.

UTREDNINGEN

Nämnden har bland annat tagit del av köpekontraktet och objektsbeskrivningen.

Mäklaren har gett in ett utdrag från fastighetsregistret avseende den aktuella fastigheten med bland annat följande innehåll:

Inteckningar

Totalt antal inteckningar : 4
Totalt belopp: 8 172 502 SEK

Nr	Belopp	Status	Inskrivningsdag	Akt
1	4 500 000 SEK	Datapantbrev	2023-08-17	(Beviljad)

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om reklamation

Den som vill kräva skadestånd av en mäklare ska reklamera inom skälig tid. Reklamationsfristen räknas från det att den skadelidande insåg eller borde ha insett de

omständigheter som ligger till grund för kravet. Detta framgår av 3 kap. 26 § fastighetsmäklarlagen.

Med uttrycket ”de omständigheter som ligger till grund för kravet” menas dels mäklarens åsidosättande av sina skyldigheter, dels att åsidosättandet har orsakat en ekonomisk skada, se prop. 2010/11:15 s. 63.

Reklamationsfristens längd får avgöras från fall till fall, där bland annat sakens komplexitet har betydelse. I 17 § konsumenttjänstlagen anges att en reklamation inom två månader från det att konsumenten faktiskt märkt felet alltid ska anses ha skett i rätt tid. Någon motsvarande bestämmelse finns inte i fastighetsmäklarlagen, men i förarbetena anges att reklamationsfristen bör vara förhållandevis generös i konsumentförhållanden. Den skadelidande kan dock inte dröja hur länge som helst med att reklamera. I Svea hovrätts mål T 2049-14 hade reklamation skett efter åtta månader, vilket ansågs vara för sent. Utgången blev densamma i Hovrätten över Skåne och Blekinges mål T 907-18, där reklamation hade skett efter sju månader. I rättsfallet RH 2006:77, som gällde en besiktningstjänst, hade uppdragsgivaren dröjt sex månader med att reklamera, vilket även det ansågs vara för sent.

Bedömningen i detta fall

Parterna förefaller överens om att reklamation skedde den 19 februari 2025.

Av den skriftliga bevisningen – se ovan under rubriken ”Utredningen” – framgår att NN-YY tog ut nya inteckningar i fastigheten den 17 augusti 2023. Senast vid den tidpunkten borde de ha insett att uppgiften om inteckningar i objektsbeskrivningen var felaktig och att den orsakade en skada i form av inteckningskostnader.

Reklamation skedde alltså minst 18 månader efter det att NN-YY borde ha upptäckt de omständigheter som ligger till grund för deras krav. Det är inte inom skälig tid. Redan av det skälet kan deras krav inte bifallas.

På nämndens vägnar:

Ingemar Persson

INFORMATION

I beslutet har deltagit: f.d. justitierådet Ingemar Persson, ordf, Ulf Stenberg, 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.