

Anmälare

NN och YY

Ombud för YY:

Advokaten CJ

Motpart

MW

Ombud:

Förbundsjuristen MS

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN och YY har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

YY och NN har begärt att MW ska betala 607 117 kr.

MW 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 21 februari 2023 sålde YY och NN ("NN-YY") en fastighet i Stadsdelen för 8 050 000 kr. Affären förmedlades av MW.

Efter köpet framställde köparna krav på prisavdrag om 575 000 kr samt skadestånd om 327 134 kr med hänvisning till ett fel i yttertaket. Tvisten löstes genom en stadfäst förlikning i Medelstadens tingsrätt där NN-YY betalade 575 000 kr till köparna och fick svara för sina egna ombudskostnader.

NN-YY har begärt skadestånd av MW på den grunden att han i köpekontraktet lät införa en garanti avseende taket. Enligt NN-YY agerade MW därigenom oaktsamt och orsakade dem en skada. Skadan uppgår till förlikningsbeloppet plus ombudskostnaderna i tvisten mot köparna.

Nämnden kommer först att återge det som parterna har anfört. Under rubriken "Nämndens bedömning" kommer nämnden att förklara varför den anser att MW inte är ersättningskyldig.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN-YY

Händelseförloppet

Sent på kvällen den 20 februari 2023 fick de ett standardiserat köpekontrakt från MW för påsyn.

Vid kontraktsskrivningen den 21 februari 2023 presenterade MW ett ändrat kontrakt, innehållande en klausul under rubriken "Fackmannamässigt utförda arbeten" med följande lydelse:

"Säljaren garanterar att renovering av fasad, badrum, bottenvåning, ny balkong, fönsterbyte ovanvåning mot söder samt takomläggning har utförts av fackmän.

Tillgängliga kopior och kvitton, garantibevis och intyg överlämnas till köparen på tillträdesdagen."

När de ifrågasatte innebörden av klausulen uppgav MW att den tillkommit på köparnas begäran, som ett krav för köpet. Köparna, som kom från bostadsrätt, var oroliga för att renoveringarna inte var utförda av fackmän.

MW sa att det "inte var något problem att skriva på" eftersom arbetena var utförda av fackmän och dokumentation fanns. De hade berättat att de var villiga att lämna ifrån sig en pärm med dokumentation över renoveringarna.

De litade på MW:s sakkunskap och uppmaning och skrev under kontraktet.

Efter tillträdet den 1 november 2023 meddelade köparna att det hade uppstått ett läckage i taket. De kontaktade MW och erbjöd sig att åtgärda felet, men köparna avvisade detta och hänvisade till den ovan nämnda klausulen. Köparen, som är jurist, framförde en egen juridisk tolkning av klausulen till deras nackdel. Trots upprepade försök att få förtydliganden från MW, fick de ingen klargörande information.

De reklamerade formellt mäklartjänsten i maj 2024 via mejl.

Under år 2025 stämde de av köparna. Den 8 september 2025 tvingades de ingå förlikning på grund av den aktuella klausulen. Klausulen hade, enligt vad de förstått, initierats av köparna men införts av MW, utan att de fått tillräcklig tid att förstå dess juridiska innebörd.

De hade låtit arbetena utföras av fackmän, men det som inte klargjordes vid införandet av klausulen att den innebar att de garanterade i tio år att alla arbeten var fackmannamässigt utförda. Det är orimligt och de borde fått förklarat av MW vilken risk detta innebär för dem som säljare.

Grund för anmälan

De anser att MW har brustit i sina skyldigheter genom att:

1. Underlåta att informera dem om den juridiska innebörden och riskerna med klausulen om "fackmannamässigt utförda arbeten".
2. Införa en klausul på köparnas initiativ, utan att ge dem rimlig tid för juridisk rådgivning eller påseende.
3. Inte upplysa om eller erbjuda dem en dolda-fel-försäkring, vilket är en etablerad del av sedvanlig rådgivning vid försäljning av fastighet.
4. Tillgodose köparnas intressen på bekostnad av deras.
5. Orsaka ekonomisk skada genom oaktsam rådgivning, vilket lett till rättslig tvist och förlikning.

Ekonomisk och personlig skada

Den felaktiga hanteringen och bristen på rådgivning har medfört både ekonomiskt och psykiskt lidande. De har under två års tid utsatts för upprepade krav och juridiska åtgärder från köparna.

De har lidit följande ekonomiska förluster:

- Förlikningsbelopp: 575 000 kr.
- Juridiska kostnader: 32 117 kr.

MW

Oaktsamhet

Han ringde till både YY och NN dagen före kontraktsskrivningen, i samband med att köparna förklarat att de begärde att NN-YY skulle lämna den garanti som framgår av § 6 i köpekontraktet. I mejlet från YY till honom den 7 oktober 2024 medgav YY att de hade telefonkontakt med honom dagen före kontraktsskrivningen:

”Jag vet att du ringde oss Säljare [YY] och [NN] och meddela att köparen [AA] och [BB] pga de valt att lägga till klausulen därav skulle ett nytt köpkontrakt upprättas”.

Då han hörde av sig till NN-YY så snart han fick kännedom om köparnas begäran, kunde han inte ha upplyst dem om detta tidigare. Han minns även att både YY och NN under telefonsamtalen resonerade kring att de inte hade något att invända mot köparnas begäran, då åtgärderna utförts av fackmän och att det fanns kvitton och annan dokumentation över åtgärderna. Han uppfattade inte att NN-YY behövde fundera på saken.

Han förnekar att han skulle ha tonat ned betydelsen av klausulen. Han gick noggrant igenom klausulen både med YY och NN, som undertecknade köpekontraktet vid två olika tillfällen. Vidare förnekar han att han skulle ha uttryckt att det ”inte var något problem att skriva på”. Han gjorde ingen sådan bedömning.

Det har inte heller påståtts att uppgiften, att arbetena utförts av fackmän, var felaktig. Att det senare visade sig att fel förelåg – trots att åtgärderna utförts av fackmän – är en annan sak. Vidare gäller felansvaret enligt jordabalken i tio år från det att köparen tillträtt fastigheten.

En fastighetsmäklare har ingen skyldighet att erbjuda en dolda fel-försäkring.

Skada

I FRN 47/20 uttalade nämnden bland annat följande:

”Om en köpare erhåller prisavdrag på grund av att en viss uppgift om fastigheten visar sig vara felaktig, innebär det normalt inte att säljaren har lidit en ekonomisk skada. Tvärtom: genom att betala prisavdrag får säljaren i regel den köpeskilling han

eller hon skulle ha fått om någon felaktig uppgift inte hade förekommit. Någon skada föreligger då inte, och därmed inte heller någon grund för skadestånd.”

Jämför även FRN 132/18 och FRN 17/23.

I det här fallet rör det sig inte om en felaktig uppgift, men en jämförelse kan ändå göras. Som framgår av den stadfästa förlikningen avser beloppet ”nedsättning i köpeskilling”. NN-YY har alltså fått det pris de skulle ha fått om felet hade varit känt före överlåtelserna. Mot denna bakgrund har de inte rätt till skadestånd för det belopp de utgett eller kommer att utgå i prisavdrag till köparna.

NN-YY har inte styrkt påstådda kostnader för juridiskt ombud och det framgår inte heller om de fått eller kommer att få ersättning från rättsskydds försäkring.

Jämknings

Påstådd skada ska jämkas helt på grund av att NN-YY vållat skadan genom att själva uppge att åtgärderna utförts av fackmän och genom att acceptera att § 6 togs in i köpekontraktet.

Orsakssamband

Även om ingen garanti hade lämnats, hade köparna kunnat göra gällande fel i fastigheten. Det brister därmed i orsakssambandet både vad gäller kravet på skadestånd avseende förlikningsbeloppet samt ombudskostnaden.

Reklamation

I början av november 2023 stod det klart för NN-YY att köparna ansåg att fastigheten var felaktig och att köparna ville ha prisavdrag. Omständigheterna som ligger till grund för NN-YY:s krav mot honom var därmed känt för dem vid den tidpunkten och reklamation framställdes cirka ett halvår senare, den 30 maj 2024. Det är för sent.

NN-YY tillade följande:

MW gick inte igenom förslaget inför kontraktsskrivning

Det stämmer inte att MW noggrant gick igenom förslaget till klausul. De blev kontaktade av MW dagen innan kontraktsskrivningen och förde ett resonemang kring kvitton för utförda arbeten på fastigheten. De upplyste då MW om att de hade en

pärm för fastigheten, som innehöll samtliga kvitton och handlingar rörande renoveringar och utförda arbeten. Vid detta tillfälle nämnde inte MW att någon klausul skulle införas i köpeavtalet. I stället uppgav han att köparna kände en allmän osäkerhet kring renoveringar och huruvida dessa var korrekt utförda samt att det var köparnas första husköp. De informerades då om att pärmen med samtliga handlingar kunde överlämnas vid kontraktsskrivningen, vilket också skedde.

Klausulen tillfördes utan varning

Klausulen tillfördes inte till kontraktet förrän i samband med kontraktsskrivningen. MW berättade att den tillförts för att de inte lämnat ifrån sig samtliga kvitton innan kontraktsskrivningen. YY frågade MW vad den innebar och fick svaret att "Om ni har utfört arbetena av fackmän finns det ingen anledning att inte signera kontraktet." Den juridiska innebörden av klausulens, dess risker och konsekvenser för dem som säljare förklarades inte. I stället bagatelliserade MW klausulen och framställde den som ofarlig.

MW rådgjorde inte med dem

Införandet av klausulen utgjorde en väsentlig förändring av köpeavtalet, vilken skedde i sista stund utan föregående genomgång eller skriftlig information i god tid.

De skrev också på kontraktet vid olika tidpunkter samma dag och ingen av dem blev upplyst om vad klausulen innebar. De fick inte heller information om att det rekommenderades att få köpeavtalet granskat av en jurist före påskrift. Klausulen kom som en fullständig överraskning vid kontraktsskrivningen.

MW borde ha presenterat ändringen skriftligt i god tid, förklarat den och låtit ändringen följas av en rekommendation att kontakta sakkunnig. Inget av detta skedde.

Av e-post i samband med att takskadans senare uppkom framgår att de omgående vände sig till MW för vägledning kring köparens reklamation. MW undvek därvid kontakt och svarade endast att de skulle försöka "reda ut ärendet", vilket de också försökte göra.

Eftersom MW uppgett att klausulen initierats av köparna borde han ha avrått dem från att acceptera en sådan klausul, särskilt när den infördes i sista stund.

Adekvat kausalitet

Orsakssambandet är uppenbart. I målet i tingsrätten åberopade köparna som förstahandsgrund att de som säljare hade gjort en utfästelse. Härvid åberopade köparna den klausul som infördes av MW.

Reklamation

De kontaktade MW omgående efter att köparna reklamerat mot dem i november 2023. MW besvarade reklamationen den 15 november 2023 och anförde att det "är en fråga mellan avtalsparterna" samt uppmanade dem att anlita en oberoende besiktningsman. Härefter har formell underrättelse om framtida skadeståndskrav skickats den 30 maj 2024. Då de är konsumenter i förhållande till MW, och då MW måste ha förstått att de haft skäl att reklamera mäklartjänsten, har reklamation skett i rätt tid.

MW tillade följande:

§ 6 i köpekontraktet

NN-YY påstår att han, vid telefonsamtalen som ägde rum dagen för kontraktsdagen, inte skulle ha nämnt att någon klausul skulle införas i köpeavtalet. Anledningen till att han ringde till NN-YY var just köparnas begäran om att klausulen skulle tas in i köpekontraktet. NN-YY påstående stämmer alltså inte.

Klausulen är kortfattad och som framförts tidigare redogjorde han för köparnas begäran/klausulen under telefonsamtalen med NN-YY. Att klausulen infördes i köpekontraktet vid kontraktsskrivningen förklaras med att kontraktsskrivningen inföll dagen efter att köparna framställt sin begäran.

Det stämmer inte att han skulle ha sagt att klausulen infördes för att NN-YY inte hade lämnat ifrån sig samtliga kvitton. Köparna uppställde som krav att NN-YY skulle lämna den garanti som framgår av § 6 – och att NN-YY skulle överlämna kopior på kvitton m.m. *på tillträdesdagen*. Köparna hade inte begärt att kvitton m.m. skulle överlämnas vid kontraktsskrivningen. Han förnekar att han skulle ha framställt klausulen som ofarlig och att han skulle ha sagt att det inte fanns någon anledning att inte skriva på köpekontraktet.

YY skrev följande till honom den 19 november 2023: "*Vi har inte kommit med några falska utfästelser*". YY förklarade alltså att utfästelsen, att arbetet utförts av fackmän, inte var falsk.

Orsakssamband

Det saknar betydelse att köparna åberopade NN-YY:s utfästelse/garanti som förstahandsgrund i tvisten i tingsrätten. Som framgått förklarade NN-YY före överlåtelsen att arbetet hade utförts av fackmän och köparna informerades om detta. Även om NN-YY inte hade garanterat att det förhöll sig på det sättet, hade det inte förändrat faktumet att arbetet utförts av fackmän. Takläckaget hade uppstått oavsett – och köparna hade kunnat göra gällande fel i fastigheten.

Reklamation

NN-YY påstår att de skulle ha blivit överrumplade av klausulen och att han borde ha gett dem mer tid. Dessa påstådda förhållanden var kända redan vid tidpunkten för överlåtelsen i februari 2023.

Reklamationsfristen började löpa i november 2023 när köparna, med hänvisning till garantin att arbetet hade utförts av fackmän, gjorde gällande att fastigheten var felaktig.

NN-YY framställde ingen reklamation i november 2023. Ingen kritik riktas heller mot honom i de mejl som getts in till FRN.

NN-YY tillade i huvudsak följande:

Som nämnts justerades § 6 i köpekontraktet först i samband med kontraktsskrivningen. Samtalet dagen innan handlade om kvitton för utförda arbeten. MW meddelade inte heller att klausulen skulle innebära en omfattande förändring av deras rättigheter i förhållande till köparen. I stället tonade han ner klausulens betydelse för att förmå dem att skriva under avtalet.

Skälet till att de kände sig nödgade att ingå förlikningen var existensen av § 6 i den version som presenterats för dem i samband med kontraktsskrivningen.

Utan klausulen hade köparen inte kunnat åberopa en utfästelse som grund för sin talan utan varit hänvisad till en ordinarie felbedömning, vilken inte haft samma möjlighet till bifall.

UTREDNINGEN

I köpekontraktet angavs bland annat följande:

§6 Fackmannamässigt utförda arbeten

Säljaren garanterar att renovering av fasad, badrum bottenvåning, ny balkong, fönsterbyte ovanvåning mot söder samt takomläggning har utförts av fackmän. Tillgängliga kopior av kvitton, garantibevis och intyg överlämnas till köparen på tillträdesdagen.

I ett mejl till MW den 15 november 2023 skrev en av köparna följande:

”Vidare la vi in en garanti i köpeavtalet specifikt för bla taket som du kanske minns och taket byttes i sin helhet 2015, så att det ska läcka in redan nu fanns ju inte på kartan.”

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

Parterna förefaller överens om att takomläggningen var felaktigt utförd och att det vid tidpunkten för köpet fanns ett pågående takläckage eller i varje fall ett fel som kunde medföra ett läckage.

En av förutsättningarna för skadestånd är att NN-YY kan göra sannolikt att MW:s påstådda oaktsamhet har orsakat en skada. Med andra ord: att NN-YY utan garantin i köpekontraktets § 6 inte skulle ha behövt betala prisavdrag till köparna och inte heller ådragit sig ombudskostnader, eller att prisavdraget och ombudskostnaderna i varje fall skulle ha blivit mindre än vad de blev.

Det får anses klarlagt att köparna före köpet fick information om att taket hade lagts om av fackmän så sent som år 2015, se ovan under rubriken ”Utredningen”. Det innebar att köparna som utgångspunkt inte hade någon anledning att förvänta sig några fel i taket – även utan garanti. Även utan en garanti hade köparna, i alla fall som utgångspunkt, kunnat rikta samma krav mot NN-YY med stöd av felreglerna i jordabalken.

För att ett orsakssamband ska anses visat måste NN-YY i vart fall göra sannolikt att det ekonomiska utfallet hade blivit annorlunda om garantin inte hade lämnats. Det hade kunnat ske genom att de gjort sannolikt att felet hade kunnat upptäckas av köparna eller att det i varje fall fanns upptäckbara indikationer på fel i taket, som hade aktiverat en utökad undersökningsplikt. Det har de emellertid inte gjort.

Möjligen kan man säga att köparna på grund av garantin fick ett starkare stöd för sitt krav, men givet omständigheterna – ett tak omlagt av fackmän år 2015 – anser nämnden att det ekonomiska utfallet för NN-YY antagligen hade blivit detsamma om någon garanti inte hade lämnats.

På grund av det nu anförda, och då en mäklare inte har någon skyldighet att föreslå en s.k. säljaransvarsförsäkring, kan NN-YY:s krav inte bifallas.

Övrigt

Nämnden tillägger att det inte är visat att NN-YY reklamerade före den tidpunkt som MW godtagit, den 30 maj 2024. Parterna förefaller vidare överens om att reklamationsfristen började löpa i början av november 2023. Med andra ord är det inte visat att reklamation skedde förrän nästan ett halvår efter det att reklamationsfristen började löpa. Därmed hade kravet sannolikt även kunnat avslås på den grunden att reklamation inte skett i rätt tid.

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.