

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen OB

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 169 986 kr.

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

BAKGRUND

Den 4 september 2024 köpte NN och YY ("makarna NN") en fastighet i Småstaden för 1 500 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I marknadsföringen på internet angavs att byggnaden var dolda fel-försäkrad.

I köpekontraktet angavs följande:

§18 Dolda fel försäkring

Säljaren har för avsikt att teckna en s.k. dolda fel försäkring. Säljaren ansvarar för att denna försäkring bokas och tecknas i god tid före tillträdesdagen.

Efter köpet, när makarna NN upptäckt fel i fastigheten, visade det sig att någon säljaransvarsförsäkring inte var tecknad. Makarna NN har därför begärt skadestånd.

Nämnden kommer först att återge det som parterna har anfört. Under rubriken "Nämndens bedömning" kommer nämnden att förklara varför den anser att makarna NN inte har rätt till ersättning.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

Makarna NN

I annonsen på Mäklarfirmans webbsida angavs det att huset var dolda fel-försäkrat. I köpeavtalet stod det att säljaren hade skyldighet att teckna försäkringen innan tillträdesdagen.

Under april 2025 upptäcktes ett dolt fel, det bekräftades av fackmannen, och de kontaktade säljaren för att påbörja ett försäkringsärende om dolt fel. Vid detta tillfälle medgav säljaren att en sådan försäkring aldrig blev tecknad. De kontaktade Mäklaren, som frånsade sig ansvaret genom att hänvisa till avtalet.

En mäklare har upplysningsplikt gentemot köparen och säljaren för att undvika ekonomiska skada genom att ge korrekt information om objektet. I detta fall har Mäklaren brustit i sitt ansvar. Enligt annonsen skulle huset vara dolda fel-försäkrat, vilket var felaktigt. När de ifrågasatte detta svarade Mäklaren att hon hade skickat en länk till säljaren, men inte följt upp ärendet vidare. Med tanke på att säljarna var ett äldre par med stora personliga utmaningar, inklusive en make med demensdiagnos, borde Mäklaren tagit hänsyn till detta och ge försäljningen mer uppmärksamhet.

Om Mäklaren hade informerat dem om situationen, eller åtminstone inte angett att huset var försäkrat i annonsen, hade de kunnat följa upp detta själva och hjälpa säljarna. Det är dock mäklarens ansvar att följa upp, informera och säkerställa att försäkringen faktiskt tecknats. Hade de fått korrekt information, hade de aldrig betalat det pris de betalade för huset. De blev tvungna att stå för en faktura på 139 986 kr för ett dolt fel som de försöker lösa med säljarna, som har en mycket svår ekonomisk situation.

De anser att Mäklaren har svikit både dem och säljarna genom:

- Att ge felaktig information om objektet i annonsen.
- Att inte informera dem om att försäkringen inte var tecknad.
- Att inte följa upp med säljarna trots vetskap om deras situation.

Konsekvenserna för dem är följande:

- Förlorad möjlighet att driva försäkringsärenden för framtida fel under de kommande åtta åren.
- Förlorad möjlighet att förhandla om priset eller kräva försäkring från säljaren.
- Förlorad trygghet och rättsskydd, då de nu tvingas hantera detta privat med säljarna.

Mäklaren

Inställning

Hon har inte agerat oaktsamt i de avseenden som görs gällande i anmälan.

Makarna NN har inte styrkt någon ekonomisk skada uppgående till begärt belopp.

Orsakssamband saknas mellan den påstådda oaktsamheten och skadan.

På grund av medvållande ska ett skadestånd jämkas.

Oaktsamhet

Samtliga makarna NN:s påståenden i anmälan bestrids. Hon har inte agerat oaktsamt.

Det stämmer att annonsen innehöll uppgiften "dolda fel-försäkrad". Uppgiften grundade sig på säljarens information om att en dolda fel-försäkring skulle tecknas före tillträdet.

Säljaren godkände annonsen innan den publicerades (bilaga 1). Annonsinnehållet återgav således den information som hon fick från säljaren. Mot denna bakgrund kan hon inte anses ansvarig för att försäkringen i slutändan inte kom att tecknas, då detta berodde på omständigheter som låg utanför hennes uppdrag och kontroll.

En fastighetsmäklare har inte någon skyldighet att kontrollera om en part fullgör sina avtalsförpliktelser. Hennes uppdrag omfattade inte heller att ombesörja tecknandet av dolda fel-försäkringen.

Det stämmer inte att hon skickade ut en länk till säljaren för tecknande av försäkring. Hon saknade även kännedom om att någon försäkring inte hade tecknats av säljaren.

Av köpekontraktet framgick att det var säljaren som ansvarade för att teckna försäkringen före tillträdet. Den situation som nu uppkommit avser därför i första hand relationen mellan köpare och säljare, eftersom det är säljarens avtalsförpliktelse som eventuellt inte har uppfyllts.

Skada och orsakssamband

Det bestrids att makarna NN har lidit någon ekonomisk skada som har orsakats av henne. En eventuell ersättning kan inte beräknas på det sätt som makarna NN gjort då det skulle innebära en dubbelkompensation. Det bestrids även att premien för en dolda fel-försäkring uppgår till 30 000 kr.

Makarna NN har inte lagt fram något bevis eller annat underlag som styrker att fastighetens marknadsvärde skulle ha påverkats negativt av avsaknaden av försäkring. Fastigheten köptes för 1 500 000 kr och att makarna NN:s krav uppgår till ett belopp motsvarande mer än tio procent av köpeskillingen, vilket inte är styrkt.

En dolda fel-försäkring är en ansvarsförsäkring för säljaren och förändrar inte köparens rättigheter enligt köprättsliga regler. Makarna NN:s möjlighet att kräva ersättning från säljaren för dolda fel kvarstår därför, oavsett om försäkringen har tecknats eller inte. En dolda fel-försäkring innebär inte att en köpare får någon bättre rätt till ersättning. Avsaknaden av en dolda fel-försäkring påverkar alltså inte köparens juridiska möjligheter att driva krav mot säljaren. Mot denna bakgrund bestrids att en dolda fel-försäkring skulle ha någon värdepåverkande effekt.

Såvitt hon känner till befinner sig säljaren inte i några ekonomiska svårigheter av det slag som makarna NN har gjort gällande, vilket likvidavräkningen visar. Det bestrids således att säljaren saknar ekonomiska medel.

Byggnaden är uppförd år 1947. Det finns ingen uppgift som visar att avloppssystemet har genomgått någon renovering eller utbyte sedan byggåret. Mot denna bakgrund är det rimligt att utgå från att avloppssystemet är av äldre datum och att ett utbyte av dessa installationer är något som typiskt sett kan förväntas i en fastighet av denna ålder.

De brister som makarna NN hänvisar till avser delar av fastigheten som normalt inte omfattas av standardiserade dolda fel-försäkringar, såsom avloppssystem och byggnadsdelar utanför byggnaden.

Det är därtill inte styrkt att den aktuella bristen skulle utgöra ett köprättsligt fel i sådan mening att ersättning skulle kunna utgå enligt en dolda fel-försäkring. Detta medför att det saknas orsakssamband mellan hennes agerande och den påstådda skadan. Även om en dolda fel-försäkring hade tecknats hade makarna NN situation inte varit annorlunda, eftersom de brister som nu åberopas typiskt sett inte omfattas av sådana försäkringar och det inte heller är visat att förutsättningar för ersättning skulle ha förelegat.

Medvållande

Makarna NN hade kännedom om säljarens åtagande att teckna en dolda fel-försäkring före tillträdet. Mot denna bakgrund hade makarna NN möjlighet att själva följa upp frågan om säljarens tecknande av försäkringen. Genom att underlåta att vidta några sådana åtgärder har makarna NN bidragit till den situation som nu uppstått. Med hänsyn till detta ska ett eventuellt skadestånd jämkas till noll.

Makarna NN inkom med en inlägga som nämnden nedan återger i dess helhet, i stort sett utan några redigeringar.

"Vi har gått igenom yttrandet och alla bilagor. Vi håller inte med och kommer att besvara samtliga punkter.

Oaktsamhet

Enligt Fastighetsmäklarlagen (2021:516) kan felaktig eller vilseledande information betraktas som oaktsamhet. I detta fall vilseledde den felaktiga annonsen oss att tro att det fanns en dolda fel-försäkring.

Bevisinnehållet i [det av mäklaren ingivna mejlet där säljarna godkände annonsen] är svagt och saknar koppling till den exakta texten "Dolda Fel Försäkrad" på mäklarens webbsida. [NN] arbetar inom IT och det är vanligt att mallar får kvarlämnade rubriker eller fotnoter som man glömmer ta bort. Vi misstänker starkt att det är fallet här. Därför är [det ingivna mejlet] inte ett hållbart argument. [Mäklaren] gjorde dessutom samma misstag i ett annat objekt (Nordvägen 11), där säljaren i formuläret angett att fiber saknas men annonsen ändå angav att fiber fanns, återigen på grund av slarvig hantering av annonsmallar.

Det finns också ett uttalande om dolda fel försäkring från förbundsjuristen [OB] på <https://www.maklarsamfundet.se/nyheter/dolda-fel-forsakring-och-friskrivning>.

Där säger förbundsjurist [OB] själv att när det gäller dolda fel-försäkring ska mäklaren även upplysa om hur försäkringen kan påverka det köprättsliga ansvaret mellan parterna för att undvika oklarheter vid framtida tvist. Detta gjordes inte i vårt fall.

Det stämmer att en mäklare inte kan tvinga en säljare att teckna en försäkring, men påståendet att 'mäklaren inte har någon skyldighet' är en halvsanning. Mäklarens kärnuppdrag är att förmedla korrekta uppgifter om objektet och inte vilseleda. Dolda fel försäkring och friskrivningsklausuler är viktiga delar av mäklaransvaret och här brast mäklaren i både information och hantering.

[Mäklaren] uppgav tydligt i telefonsamtal med [YY] att hon skickat en länk om dolda fel försäkring till säljaren men inte följt upp detta. Vi vet inte om länken verkligen skickades, men detta var hennes eget påstående. Hon förnekade inte detta i senare mejlkonversation heller. Därför är mejlväxlingen för oss ett bevismaterial för att [Mäklaren] har sagt att hon skickade en länk till säljaren men inte följde upp.

[OB] skriver: 'Anmälarna haft möjlighet att själva följa upp frågan om säljarens tecknande av försäkringen. Genom att underlåta att vidta några sådana åtgärder har Anmälarna i vart fall själva bidragit till den situation som nu uppstått.'

Som vi redan påpekat: objektet var marknadsfört som försäkrat på hemsidan och det stod inskrivet i avtalet. Vi hade ingen anledning att tro att det inte fanns en dolda fel försäkring med köpet.

Om det inte stått så tydligt i annonsen hade vi självklart kontrollerat detta innan kontraktsskrivning eller försökt få en klausul med säljaren. Med den logiken skulle vilken felaktig uppgift som helst få läggas på köparen.

Skada och orsakssamband

Vi har drabbats av både direkt och indirekt ekonomisk förlust. Huset var ute till försäljning i 1,5 år och ingen köpte det för 1 500 000 kr. De flesta bud låg kring 1 200 000 kr, det högsta var 1 300 000 kr.

Avloppssystemet hade kunnat fungera många år till om det inte belastats ytterligare av dagvatten. Altanen är dessutom borta nu, vilket tydligt syns på bifogad bild, som också har sänkt värdet av huset.

Vi vill också understryka hur viktig en dolda fel försäkring var för oss. Säljarens make hade drabbats av demens flera år innan försäljningen. Han var tidigare praktiskt lagd, men efter sjukdomen fortsatte han ändå "fixa" saker, ofta felaktigt och osäkert. Vi har hittat flera konstigt och farligt utförda reparationer i nyligen renoverade delar. Grannar har berättat mer detaljer som ytterligare fått oss att ifrågasätta renoveringarnas kvalitet. För oss hade dolda fel försäkring varit en viktig trygghet.

Påståendet att dolda fel försäkringar inte täcker avlopp och utomhusdelar stämmer inte längre. Fler och fler bolag inkluderar detta. Exempel: WTW:s standardförsäkring "Uppdaga" för 8 550 kr täcker både avlopp och byggnadsdelar utanför huset. <https://www.doldafel.se/uppdaga.html>. Det finns alltså ett tydligt ekonomiskt samband mellan den felaktiga annonsen och vår faktiska skada.

Vi bor på en liten ort och har gemensamma bekanta med säljarna som berättat om deras situation. Att säljarna fick pengarna 2024 betyder inte att de fortfarande har dem därför är Bilaga 2 inte övertygande, då vi redan vet från flera håll att pengarna gått till att täcka gamla skulder från en nu avvecklad caféverksamhet. De mår dåligt både ekonomiskt och hälsomässigt, och säljarens make har flyttat till demensboende.

Att inleda en juridisk process mot dem är både omoraliskt och meningslöst ekonomiskt. Därför anser vi att det borde finnas en konsekvens för [Mäklarens] bristande kommunikation och oaksamhet.

Slutsats

Att [Mäklaren] inte tar något ansvar och dessutom säger att vi 'själva bidragit till situationen' skadar förtroendet för hela branschen. När en uppgift står i annonsen och i det undertecknade avtalet ska man kunna lita på att den är korrekt. Det är därför man anlitar en professionell mäklare.

I [Mäklarens] fall har både säljare och vi köpare tagit konsekvenserna av hennes felaktiga annons och bristfälliga hantering, medan hon själv inte tar ansvar.

Vi anser att [Mäklaren] har brustit i sitt ansvar gentemot köpare och säljare, och det minsta hon kan göra är att stå för kostnaden för en dolda fel försäkring och det mer värde en sådan försäkring ger en husförsäljning, vilket hon själv utlovade i annonsen."

UTREDNINGEN

Nämnden har bland annat tagit del av köpekontraktet och bilder på de uppgivna felen i byggnadens avloppssystem. Nämnden har även tagit del av följande e-post-meddelande mellan Mäklaren och säljaren:

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 är överens om att fastigheten marknadsfördes med uppgift om att fastigheten var dolda fel-försäkrad. Det är klarlagt att den uppgiften var felaktig – någon försäkring var inte tecknad vid tidpunkten för marknadsföringen. Den var inte heller tecknad vid tidpunkten för köpet.

Den felaktiga uppgiften rättades emellertid genom köpekontraktet. Där angavs – underförstått – att någon försäkring ännu inte var tecknad men att säljarna åtog sig att teckna en sådan.

Det är en sedan gammalt etablerad princip att en mäklare inte ansvarar för att parterna uppfyller sina förpliktelser mot varandra. Utgångspunkten blir därmed att Mäklaren inte hade någon skyldighet att se till att säljarna verkligen tecknade försäkringen.

Mäklaren hade kunnat bli skadeståndsskyldig om hon hade anledning att misstänka att säljarna skulle begå ett avtalsbrott mot makarna NN och inte teckna någon försäkring. Enligt nämnden är det emellertid inte visat att förhållandena var sådana att Mäklaren hade anledning att misstänka detta. Mot denna bakgrund kan makarna NN:s talan i övrigt inte bifallas.

Övrigt

På förekommen anledning tillägger nämnden följande.

Makarna NN har främst begärt ersättning för avhjälpande av vissa fel som de har upptäckt i byggnaden. Kravet i denna del uppgår till 139 986 kr.

De uppgivna felen avser byggnadens avloppssystem. De flesta säljaransvarsförsäkringar på marknaden gör emellertid undantag för sådana fel. Med andra ord: även om det hade funnits en säljaransvarsförsäkring hade makarna NN sannolikt inte fått någon ersättning från försäkringsbolaget för de uppgivna felen.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Annika Wilow Sundh, Konsumentvägledarnas förening, Ann-Christine Enqvist, fastighetsmäklarrepresentant, och Lars-Erik Nykvist, fastighetsmäklarrepresentant. Ärendet har föredragits av jur kand Dag Jensen. 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.