

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 200 000 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 10 augusti 2024 köpte NN och YY ("NN-YY") en fastighet i Småstaden för 3 500 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I tiden mellan köp och tillträde upptäckte NN-YY mögel och skadedjur i byggnaden. De har främst gjort gällande att Mäklaren inte verkade för att de skulle få en säkerhet för sina anspråk mot säljaren och för att säljaren skulle anmäla skadorna till sitt hemförsäkringsbolag.

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

I kort sammanfattning har NN-YY anfört följande:

I tiden mellan köpekontrakt och tillträde, när de skulle kontrollera städningen, upptäckte de svartmögel, skadedjur och fuktskador i ett sovrum.

Efter tillträdet upptäckte de även läckage från taket i tvättstugan.

Fastigheten var besiktigad av besiktningsman vid två tillfällen före köpet, men då upptäcktes inte felen/skadorna.

Säljarna hade tecknat en s.k. dolda fel-försäkring hos Skadedjurskontrollbolaget, men Skadedjurskontrollbolaget avlog senare deras krav med hänvisning till försummad undersökningsplikt.

Säljarna uppgav att de skulle anmäla skadorna till sitt hemförsäkringsbolag Försäkringsbolaget, men så skedde inte.

Mäklarens oaktsamhet består i dels att han avrådde dem från att hålla inne en del av köpeskillingen som säkerhet, dels att han inte såg till att säljarna anmälde felen och skadorna till hemförsäkringsbolaget. De har därigenom lidit en ekonomisk skada. Skadan består i åtgärdskostnader som uppgår till minst 200 000 kr.

Mäklaren

Grunderna för bestridandet

Reklamation har skett för sent.

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

Någon ekonomisk skada uppgående till begärt belopp föreligger inte.

Orsakssamband saknas mellan den påstådda oaktsamheten och den påstådda skadan.

På grund av medvållande ska ett eventuellt skadestånd jämkas.

Reklamation inom skälig tid

Han gör gällande att reklamationsfristen började löpa 14 oktober 2024. Vid denna tidpunkt stod följande klart för anmälarna:

- Att någon köpeskilling inte deponerats vid tillträdet som säkerhet för ett eventuellt åtagande från säljarna.
- Att säljarna underlåtit att kontakta försäkringsbolaget för att anmäla skadan. På sidan 14 i bilagan "Tidslinje" bekräftar NN-YY att de mottog information om detta vid ovan angivet datum.

Reklamationen mot honom framställdes först den 26 maj 2025.

Oaktsamhet

Den 6 september 2024 upptäckte NN-YY, vid inspektion av städningen i huset, en fuktskada på övre plan. Han underrättades om detta.

Han tog kontakt med parterna för att klarlägga hur den uppkomna situationen skulle hanteras. Säljarna åtog sig att kontakta sitt försäkringsbolag och uppgav vid upprepade tillfällen att sådan kontakt hade skett. Det visade sig i efterhand att detta inte stämde. I mejl från säljarna till honom framgår bland annat följande "*Jag kontaktar försäkringen och Skadedjurskontrollbolaget imorgon*". I efterföljande mejl angav säljarna även att försäkringsbolaget skulle "*komma förbi och kolla sovrummet*".

Av s. 16 i NN-YY:s bilaga "Tidslinje" framgår att säljarna i ett sms återigen bekräftade att de skulle kontakta försäkringsbolaget "igen", vilket ytterligare styrker att säljarna tidigare uppgett att de skulle göra detta.

Han vidareförmedlade den information som han hade erhållit genom meddelanden från säljarna. Han kände varken till eller hade annan anledning att misstänka att säljaren inte hade kontaktat försäkringsbolaget.

Innan tillträdet träffade säljarna och NN-YY aldrig någon överenskommelse om hur skadan skulle hanteras mellan parterna.

Det bestrids att NN-YY skulle ha framfört önskemål om att deponera en del av köpeskillingen till säkerhet för att säljarna skulle anmäla skadan till sitt försäkringsbolag. Något sådant önskemål framfördes aldrig. Vidare bestrids att han skulle ha avrått från att deponera del av köpeskillingen.

Det bestrids att han skulle ha haft någon skyldighet att tillse att säljarna faktiskt anmälde skadan till sitt försäkringsbolag. Han mottog en direkt upplysning från säljarna om att de hade kontaktat försäkringsbolaget och att försäkringsbolaget skulle komma och titta på skadan. Han hade fog att utgå från att de lämnade uppgifterna var korrekta. Det förelåg i vart fall inte någon omständighet som gav honom anledning att ifrågasätta riktigheten av denna uppgift. Han hade heller inte någon skyldighet att vidta ytterligare kontroll avseende huruvida skadeanmälan hade registrerats, då någon sådan skyldighet knappast kan anses ingå i en fastighetsmäklares uppdrag. Härutöver ska framhållas att en fastighetsmäklare saknar möjlighet att ta del av uppgifter i ett försäkringsärende, eftersom sådan information omfattas av sekretess hos försäkringsbolaget.

Skada och orsakssamband

Det bestrids att NN-YY har lidit ekonomisk skada som har samband med mäklartjänsten.

Yrkandet om sveda och värk bestrids som ej ersättningsgill skada. Det av NN-YY yrkade beloppet om 200 000 kr synes vara beräknat utifrån påstådda kostnader för olika renoveringsåtgärder, utan närmare precisering av vilka åtgärder som avses eller hur beloppet har beräknats. Den faktura som påstås avse kostnaden för rummet uppgår till 84 853 kr. Fakturan i sin helhet är inte bifogad samt är ospecificerad, vilket innebär att det inte går att bedöma kostnadens skälighet. Den kan därför inte läggas till grund för någon skadeberäkning.

Vid bedömningen av eventuell ekonomisk skada ska den proportionella metoden tillämpas, vilket innebär att ett eventuellt skadestånd ska bestämmas utifrån den påverkan den aktuella uppgiften haft på fastighetens marknadsvärde vid köpet. Det är inte styrkt att fastighetens marknadsvärde skulle ha påverkats i någon negativ riktning till följd av fuktskadan. I besiktningsprotokollet noterades anmärkningar avseende bland annat ett äldre yttertak samt att risk för skador förelåg till

följd av brister i konstruktionen. Att fuktrelaterade skador kunde förekomma i underliggande konstruktioner var något en köpare hade att räkna med, och risken för detta var således internaliserad i köpeskillingen.

För att en del av köpeskillingen ska kunna deponeras krävs att både säljare och köpare är överens om detta. I enlighet med vad som framgått ovan hade säljarna och anmälarna inte träffat någon överenskommelse avseende hur fuktskadan skulle hanteras och vem som skulle stå för åtgärden.

Frågan om deponering av köpeskillingen påtalades aldrig av NN-YY, och det är inte heller styrkt att säljarna skulle ha accepterat en sådan lösning om den hade framförts.

Orsakssambandet brister ytterligare, eftersom han inte har haft någon möjlighet eller några rättsliga medel till att påtvinga säljarna att ta kontakt med sitt försäkringsbolag. NN-YY har därutöver inte styrkt att en skadeanmälan, även om den hade gjorts, skulle ha lett till att skadan bedömts som ersättningsgill enligt försäkringsvillkoren och att någon ersättning faktiskt skulle ha utbetalats.

Medvållande

Trots kännedom om den aktuella skadan valde NN-YY att genomföra tillträdet och erlagga hela köpeskillingen utan att kräva någon särskild säkerhet eller träffa någon överenskommelse med säljarna om skadan. Avseende skadeanmälan hade anmälarna själva möjlighet att begära att säljarna styrkte att kontakt tagits med försäkringsbolaget. Mot denna bakgrund ska ett eventuellt skadestånd jämkas till noll.

NN-YY inkom med en omfattande inlägga. Den återges inte här men har lästs och beaktats av nämnden.

UTREDNINGEN

Nämnden har bland annat tagit del av köpekontraktet, objektsbeskrivningen, viss mejl- och sms-kommunikation mellan parterna, fotografier på skadorna, en sammanställning över uppkomna kostnader samt en kort ljudinspelning från tillträdet den 30 september 2024.

Nämnden har även tagit del av ett beslut från Fastighetsmäklarinspektionen, som rör den aktuella affären. Mäklaren meddelades där en varning med bland annat följande motivering:

”Mot bakgrund av underlaget i utredningen finner Fastighetsmäklarinspektionen att [Mäklaren] inte har agerat tillräckligt aktivt före genomförandet av tillträdet för att försöka få parterna att nå en lösning på den fråga avseende vattenskadan som uppstått och efterhöra om det fanns anledning att vidta någon annan åtgärd, exempelvis att skjuta på tillträdet. Inspektionen anser att hans konstaterande vid tillträdet, som framgår av den ingivna ljudfilen, avseende vikten av att skadan hade anmälts till säljarnas försäkringsbolag har såväl riskerat att ge parterna en felaktig uppfattning om rättsläget som negligerat den oro över situationen som köparna uttryckt. Med hänsyn till att den uppkomna situationen krävde ytterligare åtgärder som var oklara vid tidpunkten för tillträdet anser Fastighetsmäklarinspektionen att denna fråga tydligt borde ha reglerats mellan parterna vid överlåtelsen, eftersom detta är en omständighet som skulle kunna leda till att en tvist uppstår vilket också skedde.

Fastighetsmäklarinspektionen anser att [Mäklaren], genom att han inte i tillräcklig grad har verkat för en överenskommelse mellan parterna i den tvistiga frågan om vattenskadan har agerat i strid med sin omsorgsplikt även i den delen. Han har genom agerandet åsidosatt sina skyldigheter enligt 3 kap. 12 och 20 §§ fastighetsmäklarlagen samt agerat i strid med 3 kap. 1 § fastighetsmäklarlagen. Vid en sammantagen bedömning av omständigheterna anser Fastighetsmäklarinspektionen att han ska meddelas en varning.”

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.

Om tvisten och nämndens prövning

NN-YY har i första hand gjort gällande att Mäklaren agerade oaktsamt genom att avråda dem från att hålla inne en del av köpeskillingen. De innehållna medlen skulle, som nämnden uppfattat det, utgöra en säkerhet dels för säljarnas eventuella skyldighet att betala prisavdrag för fel i fastigheten, dels för att säljarna skulle anmäla de upptäckta felen och skadorna till sitt hemförsäkringsbolag.

Vidare anser NN-YY att Mäklaren agerade oaktsamt genom att inte försäkra sig om att säljarna gjorde en anmälan till hemförsäkringsbolaget.

Nämnden väljer att först pröva om det är visat att den påstådda oaktsamheten har orsakat en ekonomisk skada.

Säkerhet för krav mot säljarna för fel i fastigheten

Av NN-YY:s uppgifter framgår att det hade tecknats en säljaransvarsförsäkring (s.k. dolda fel-försäkring) hos Skadedjurskontrollbolaget. Det framgår också att försäkringen i och för sig blev aktiverad, men att Skadedjurskontrollbolaget avlog ersättningskravet på den grunden att NN-YY hade försummat sin undersökningsplikt. Med andra ord ansåg bolaget att det inte var fråga om några s.k. dolda fel som säljaren ansvarade för enligt jordabalken.

Varken protokollen från de två besiktningar som ska ha gjorts före köpet eller beslutet från Skadedjurskontrollbolaget har getts in till nämnden. Nämnden saknar därmed möjlighet att bedöma om bolagets beslut var riktigt eller inte.

Bevisbördan ligger emellertid på NN-YY och de har inte visat att det fanns fel i fastigheten som säljaren ansvarade för enligt jordabalken. Det innebär att NN-YY inte kan få ersättning från Mäklaren på den grunden att de gick miste om möjligheten att hålla inne medel som säkerhet för fel i fastigheten.

Nämnden tillägger att i varje fall Skadedjurskontrollbolagets bedömning gällande möglet och skadedjuren i sovrummet förefaller riktig. Det faktum att NN-YY, enligt vad de uppgett, upptäckte mögel och skadedjur när de skulle städa byggnaden, talar för att de borde upptäckt det redan före köpet. Att besiktningsmannen inte tycks ha upptäckt möglet och skadedjuren påverkade inte NN-YY:s undersökningsplikt i förhållande till säljaren, se rättsfallet NJA 1998 s. 407.

Att besiktningsmannen kan ha ett skadeståndsrättsligt ansvar mot NN-YY på den grunden att han inte upptäckte möglet och skadedjuren är en annan sak. Om NN-

YY har framställt krav mot besiktningsmannen, och vad det i så fall ledde till, framgår inte av utredningen.

Säkerhet för anmälan till säljarnas hemförsäkringsbolag samt underlåtenhet att försäkra sig om att felen/skadorna anmälades dit

En första förutsättning för att NN-YY ska kunna få ersättning i denna del är att de kan visa att det skulle ha betalats ut ersättning från hemförsäkringen om en anmälan hade skett dit. Det har de inte visat. Något skadestånd blir redan av det skälet inte aktuellt.

Övrigt

Vid nu angivna bedömningar saknas det anledning att ta ställning till om Mäklaren agerade oaktsamt. Nämnden vill dock understryka att det i vissa fall åligger en mäklare att verka för en deposition av köpeskillingen eller del av densamma. Den skyldigheten gäller oberoende av om köparen för frågan på tal eller inte.

På nämndens vägnar:

Ingemar Persson

INFORMATION

I beslutet har deltagit: f.d. justitierådet Ingemar Persson, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiczell, 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.