

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Biträdande förbundsjuristen JE

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala 23 200 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

NN har köpt en bostadsrättslägenhet i Förstaden som förmedlades av Mäklaren.

Enligt NN sa Mäklaren vid visningarna att lägenhetens ytterdörr var en s.k. säkerhetsdörr, något som visade sig inte stämma. 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 Mäklaren inte är ersättningsskyldig.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN

Oaktsamhet

Mäklaren lämnade vid två visningar inför köpet flera osanna besked som påverkade köpeskillingen och bidrog till ett olyckligt beslut att köpa lägenheten.

På båda visningarna påstod Mäklaren, på fråga från henne, att lägenhetens ytterdörr var en säkerhetsdörr. Till första visningen hade hon med sig en mångårig betrodd väninna, UV, som stöd. Vid omvisningen (enskild inför kontraktsskrivning) var hennes dotter med man närvarande. De tog också del av uppgiften om dörren samt andra osanningar och tveksamheter.

Efter att hon blivit antagen som medlem i föreningen fick hon kontakt med föreningens fastighetsförvaltare och frågade honom bland annat om lägenhetens ytterdörr. Hon fick svaret att dörrens beteckning visade att det inte var en säkerhetsdörr. Troligtvis var det en originaldörr från fastighetens byggår cirka 1975–1976.

Skada

Eftersom hon köpte lägenheten med Mäklarens försäkras att dörren var en säkerhetsdörr, ska kostnaden för byte till säkerhetsdörr belasta honom. Dörren ska uppfylla Inbrottsklass RC 3, Brandklass EI30 och Brandgästähetsklass S200. Priset på en sådan dörr genom Prodoor (en av HSB föreslagen leverantör) är 23 200 kr, inklusive installation och bortforsling av gamla dörren.

Mäklaren

Oaktsamhet

Han förnekar att han skulle ha sagt att dörren var en säkerhetsdörr.

Den ingivna vittnesattesten har endast ringa eller obetydligt bevisvärde. Det rör sig om en person som närmast är att ses som närstående till NN. Händelseförloppet ligger också långt bak i tiden i förhållande till när attesten är utgiven.

Jämkning

Det är stor skillnad på en dörr från 1970-talet och en säkerhetsdörr. Karm, utseende, låsanordning och material skiljer sig ofta markant, inte minst då säkerhetsdörrar helt eller delvis är tillverkade av stål. En säkerhetsdörr bör också vara uppmärkt på något sätt på insidan. Det torde ha varit väldigt enkelt för NN att kontrollera en sådan uppgift inom ramen för sin undersökningsplikt. Hon har därför varit medvållande till skadan på ett sätt som bör medföra jämkning av ett eventuellt skadestånd. Jämkning bör ske till noll.

NN inkom med en inlaga som nämnden återger i dess helhet, utan redigeringar:

[Inlaga från NN, ej medtagen i det anonymiserade beslutet]

UTREDNINGEN

NN har gett in en vittnesattest från sin väninna UV, daterad den 22 mars 2025, med följande innehåll:

”[NN], som hade fått en stroke för mindre än ett år sedan, behövde hitta en enklare bostad och hade tillfrågat mig om jag ville följa med som stöd.

Vi tittade först på en lägenhet i ett äldreboende i [Förstaden], men tyvärr var den var inte lämplig.

Det visade sig att mäklaren skulle efter den visningen visa ytterligare en lägenhet i en bostadsrättsförening i [Förstaden], i ett område som [NN] varit intresserad av tidigare.

[NN] ställde sin första fråga till mäklaren redan vid ytterdörren. Hon ville veta vad det var för dörr, original eller utbytt till s k säkerhetsdörr. Mäklaren svarade att det var en säkerhetsdörr. Jag blev något förvånad att [NN] ställde den frågan först av allt och kom därför ihåg det. Efteråt fick jag förklaringen, det var känt att originaldörrarna inte var bra, de flesta boende i föreningen har bytt till en s k säkerhetsdörr.

Jag intygar härmed att mäklaren, [Mäklaren], inte har varit sanningsenlig i sin framställan till [branschorganisation för mäklare] där han påstår att han mycket väl visste att det inte var en säkerhetsdörr och att han aldrig skulle påstå det för en spekulant.”

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 lägenhetens ytterdörr inte var någon säkerhetsdörr.

Enligt NN sa Mäklaren vid visningarna att det var en säkerhetsdörr. Detta har Mäklaren förnekat.

Nämnden ifrågasätter inte att NN kan ha uppfattat det som att bostaden var försedd med en säkerhetsdörr. Inom ramen för nämndens skriftliga handläggning är det emellertid inte bevisat att Mäklaren skulle ha sagt att det var en säkerhetsdörr. NN:s krav kan därför inte bifallas.

På nämndens vägnar:

Magnus Melin

INFORMATION

I beslutet har deltagit: jur kand Magnus Melin, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Annika Wilow Sundh, Konsumentvägledarnas förening, Johan Nordenfelt, 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.