

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M

NN har begärt att Mäklaren ska betala 5 000 kr.

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

BAKGRUND

Den 20 januari 2025 köpte NN en andel i en bostadsförening i Storstaden för 3 000 000 kr. Tillträde skedde den 9 maj 2025. Affären förmedlades av Mäklaren.

Vid tidpunkten för köpet fanns tre garderober i lägenheten. Dessa garderober tog säljaren med sig i samband med tillträdet. Enligt NN ansvarar Mäklaren för detta.

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

I köpekontraktet nämns inte att de tre garderoberna som fanns i lägenheten inte skulle ingå i köpet. Ingen annan förvaring fanns i lägenheten.

Hon blev förvånad när hon en vecka innan tillträdet fick en fråga från säljaren om att köpa garderoberna. Hon frågade Mäklaren, som i ett mejl svarade att garderoberna inte räknades som fastighetstillbehör.

Eftersom hon inte var intresserad av att köpa garderoberna separat, tackade hon nej.

Hon har varit i kontakt med Mäklarsamfundet, som sa att garderober av den typ som fanns i lägenheten ska ingå i köpet. Särskilt om det är den enda förvaringen.

Hon har fått vilseledande och felaktig information kring garderoberna och fått ökade kostnader som följd. Det finns ingenting i avtalet som säger att garderoberna skulle tas bort. Mäklaren är ansvarig för avtalet.

Hon begär ersättning med 5 000 kr då hon tvingats köpa nya garderober.

Nämnden ställde följande fråga till NN:

"På vilket sätt var Mäklaren orsaken till att säljaren tog med sig garderoberna? Vilken betydelse menar du att informationen i mejlet från Mäklaren hade? Den informationen lämnades ju till dig, inte till säljaren, och dessutom efter köpet."

NN svarade följande:

Ingen information gavs vid visning eller avtalsskrivning att garderober inte skulle ingå i köpet. Det framgår inte heller av köpeavtalet.

På fråga svarade Mäklaren att garderoberna inte ingick i köpet. Något som enligt Mäklarsamfundet är felaktigt, då det inte anges i avtalet att de inte ska ingå samt att de borde ha ingått eftersom det var den enda förvaringslösningen.

Eftersom hon och säljaren fick felaktig information om gällande regler, togs garderoberna bort. Hade de ingått i köpet, vilket de enligt den information hon nu har skulle ha gjort, hade hon självklart velat ha dem kvar. I stället har hon nu köpt nya garderober för 9 000 kr. Hon borde med rätt information inte fått frågan om att köpa garderoberna utan de borde ha funnits kvar.

Mäklaren

Det stämmer att det fanns tre fristående garderober i bostaden vid visningstillfället. Dessa garderober var inte fastmonterade, inte markerade i planskiss eller objektsbeskrivning och inte avtalade som tillhörande köpet, varken muntligen eller skriftligen.

Det har aldrig funnits någon överenskommelse, indikation eller information från hennes sida som pekade på att garderoberna skulle ingå i köpet. Hon har korrekt upplyst NN om att fristående garderober inte utgör fastighetstillbehör enligt praxis och gällande regler.

I en senare kommunikation – inför tillträdet – blev hon kontaktad av säljaren som frågade om NN ville köpa garderoberna separat. Hon vidarebefordrade detta till NN och förklarade återigen att garderoberna inte omfattades av köpet. NN valde då att tacka nej till att köpa dem.

Som mäklare kan hon inte hållas ansvarig för att köparen förutsatt att garderoberna skulle ingå, särskilt som detta inte diskuterats, skrivits in eller antytts i något dokument.

Det stämmer inte att hon skulle ha lämnat vilseledande eller felaktig information. Hennes kommunikation med NN har varit tydlig och korrekt.

Det stämmer inte heller att garderoberna var den enda förvaringen – även om fast förvaring var begränsad, är det vanligt i många innerstadslägenheter och inget som avviker från det normala.

Nämnden ställde följande fråga till Mäklaren:

”När säljaren före tillträdet uppgav att hon tänkte försöka sälja garderoberna till köparen, vad sades då mellan dig och säljaren i frågan om garderoberna ingick i köpet eller inte?”

Mäklaren svarade följande:

Hon har misstagit sig. Hon fick aldrig något meddelande av säljaren innan tillträdet. Det var i stället NN som hörde av sig och skrev följande:

”Hej,

Jag har fått ett meddelande från [säljaren] om att köpa garderoberna i lägenheten. Ingår inte det?

Jag har lämnat de jag köpte till mitt hus?”

UTREDNINGEN

Nämnden har bland annat tagit del av köpekontraktet och följande mejlkonversation den 27–28 april 2025 mellan Mäklaren och NN.

NN:

Hej,

Jag har fått ett meddelande från [redacted]
om att köpa garderoberna i lägenheten.
Ingår inte det?

Jag har lämnat de jag köpte till mitt
hus?

Hälsningar [redacted]

Mäklaren:

Hej [redacted]

Tack för ditt meddelande!

Garderoberna räknas inte som fastighetstillbehör och ingår därför inte automatiskt i köpet. Det är istället upp till dig och [redacted] att komma överens om hur ni vill göra.

Hör gärna av dig om du undrar över något eller om jag kan hjälpa till på något sätt!

Vänliga hälsningar,
[redacted]

Mäklaren har gett in följande planskiss över bostaden, vilken fanns återgiven i objektsbeskrivningen:

[Planskiss över bostaden. Inte medtagen i det anonymiserade beslutet.]

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

Inom mäklarbranschen brukar det anses att garderober ingår i ett bostadsköp om inget annat har avtalats.¹ Säkert är detta dock inte – frågan har såvitt känt aldrig prövats i domstol. Garderobernas konstruktion och karaktär kan också ha betydelse för om de ska anses ingå i köpet eller inte.

Det finns inget generellt krav på att i köpekontraktet ange vilka föremål som ingår respektive inte ingår i köpet. Undantag gäller om parterna har kommit överens om att ett föremål som normalt ingår i ett bostadsköp inte ska ingå, eller att ett föremål som normalt inte ingår ska ingå. För föremål som det kan vara tveksamt om de ingår i köpet eller inte – lamellgardiner kan nämnas som ett exempel – gör mäklaren bäst i att ta upp frågan med parterna före köpet och ange i köpekontraktet om de ingår eller inte.

¹ Se www.maklarsamfundet.se/konsument/faktablad-rad. Läst 250916.

I detta fall har det inte påståtts att köpare och säljare skulle ha avtalat något särskilt om garderoberna. Då gäller antagligen – även om det som nämnts inte är helt säkert – att de ingick i köpet om inget annat avtalats.

Nämnden tillägger att om ett föremål är inritat på en planskiss som använts i marknadsföringen – och särskilt om skissen är fogad som en bilaga till köpekontraktet – kan man i regel anta att parterna har kommit överens om att föremålet ska ingå i köpet. Av det faktum att ett föremål inte är inritat, som i detta fall, kan man emellertid inte dra någon säker slutsats huruvida föremålet ingår i köpet eller inte.

I frågan om Mäklaren agerade oaktsamt och orsakade en skada gör nämnden följande bedömning:

En mäklare ansvarar inte för att säljaren uppfyller sina skyldigheter mot köparen. För att NN ska kunna få skadestånd krävs att hon kan visa att det berodde på Mäklaren att säljaren tog med sig garderoberna.

Genom Mäklarens uppgifter står det klart att hon hade uppfattningen att garderoberna inte ingick i köpet. Mejlet från Mäklaren – se ovan under rubriken ”Utredningen” – kan emellertid inte ha haft någon inverkan på det förhållandet att säljaren tog med sig garderoberna. Mejlet skickades ju till NN, inte till säljaren, och kan därför inte ha påverkat säljarens beslut.

NN har visserligen påstått att Mäklaren – som det får uppfattas före köpet eller i varje fall före tillträdet – sa till säljaren att garderoberna inte ingick i köpet. Att hon skulle ha sagt så är emellertid inte visat. Det tidigare nämnda mejlet till NN utgör inte tillräcklig bevisning för att Mäklaren skulle ha lämnat samma information till säljaren som hon lämnade till NN.

Av nu anförda skäl kan NN:s 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.