

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen DOG

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala 100 000 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 28 november 2024 köpte NN en bostadsrättslägenhet i X-stad för 2 750 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

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 maj 2025 flyttade hon från Z-stad till en bostadsrättslägenhet i X-stad. Huset var byggt 1952 och genomgick en omfattande renovering i slutet av 1980- talet. I lägenheten fanns en murad öppen spis.

I samband med visningen i november 2024 fick hon ett prospekt av Mäklaren. På två foton i prospekt såg man en brasa i den öppna spisen.

Hon var på två visningar, kvällstid och dagtid, och vid första tillfället hade hon sällskap av sin vuxna dotter EJ.

Strax efter inflyttningen informerade grannarna, som bor i lägenheten under, om att eldningen i spisen har stora begränsningar nämligen följande:

- Hälsovådlig rök och sot från brasan i spisen slår in i hennes lägenhet och i lägenheten under henne.
- En fläkt bredvid spisen ska slås på vid eldning och likaså en fläkt på vinden. Fläktarna bidrar till ett brummande entonigt ljud och vibrationer i väggarna.
- Ett fönster eller en altandörr måste vara öppen under eldningen för att få drag.

Hon har uppfattat det som att det saknas undertryck i pip-konstruktionen.

Hennes granne HL visade ett sms från dåvarande grannen KH med följande innehåll:

"Elva dagar innan visningen skriver jag i ett sms till [KH], som eldar i sin spis, om brummandet och vibrationerna i väggarna från fläktarna och att rök kommer in i vår lägenhet, vilket jag påtalat många gånger tidigare för [KH], varpå säljaren [KH] skriver i ett sms till mig den 8/11 2024 , 'det börjar ryka in massa innan vi hann få det släckt..så hela lägenheten blev rökfylld'."

HL redogjorde också för ett samtal hon hade med Mäklaren:

"I samband med visningen i november 2024 gick jag upp en våning för att tala med Mäklaren. Vi var bekanta med varandra sedan tidigare då Mäklaren var mäklarassistent i samband med att jag sålde en förälders lägenhet.

Jag uppmanade och vädjade till honom att han måste informera de som skulle komma på visningen om begränsningarna och konsekvenserna att tända en brasa i spisen. 'Glöm inte det' minns jag att jag sade till Mäklaren."

När hon berättade för familj och vänner om sitt köp, nämnde hon den vackert murade spisen. Att kunna elda såg hon både som en trivsselfaktor, men också som en trygghet i händelse av krig eller kris då brasan kunde vara en lokal värmekälla och en möjlighet att laga mat på elden.

Nu är hon väldigt besviken och ledsen att hon inte kan göra upp eld i spisen. Att få in hälsovådlig rök och sot i sin nymålade lägenhet är inget alternativ. Hon vill inte heller bidra till olägenhet för sina närmaste grannar.

För att kunna värdera spisen kontaktade hon en mäklare i X-stad. Han uppgav att generellt värderas en öppen spis i X-stad till mellan 75 000 och 150 000 kr.

Hon menar att Mäklaren agerat oaktsamt då han undanhöll viktig information om spisens begränsningar till henne som potentiell köpare.

Genom Mäklarens agerande har hon köpt en lägenhet i tron, som fotot visar, att hon kunde elda i spisen utan komplikationer.

I köpeskillingen var förstås även den vackra spisen medräknad och nu sitter hon med en spis med stora begränsningar, egentligen omöjlig att göra upp eld i.

Mäklaren

Oaktsamhet

Han förnekar att han skulle ha agerat oaktsamt. Han förnekar att han har fått den information som grannen påstår ha gett till honom.

Inte heller har han känt till, eller haft anledning att misstänka, de påstådda problemen med missljud och rökbildning från eldstaden.

Han anser vidare att vittnesattesten som NN hänvisar till i sin anmälan inte är att betrakta som en vittnesattest i egentlig mening. Det förhållandet att säljaren inte har gjort en notering i den så kallade frågelistan, medför att han inte heller hade skäl att misstänka att eldstaden var behäftad med någon brist.

Skada

Han bestrider att skada föreligger och att en eventuell skada uppgår till det belopp som NN gör gällande. NN har inte gett in något intyg till styrkande av att det inte går att elda utan rökbildning eller att påstådda brister medfört en värdeminskning om 100 000 kr. Det är heller inte styrkt att eldstaden är defekt. Det framgår redan av anmälan till FRN att NN inte vet vad som orsakar rökbildningen. Det är allmänt känt att eldning i eldstäder förutsätter korrekt hantering, inklusive tillräcklig lufttillströmning, för att fungera på ett ändamålsenligt sätt. Såvitt han känner till är samtliga eldstäder i bostadsrättsföreningens fastighet godkända för eldning.

Medvållande

Ett eventuellt skadestånd ska jämkas, i första hand till noll. NN har åsidosatt sina köprättsliga skyldigheter genom att underlåta att undersöka eldstaden inför sitt köp.

NN tillade i huvudsak följande:

Hon har gjort vad som åligger en köpare. Hon var på två visningar, kvälls- och dagtid. I november 2025 ringde hon föreningens ordförande angående bostadsrättsföreningens ekonomi, eventuella framtida renoveringar och buller från gatan. Hon tog också hjälp av sin dåvarande mäklare, EG, för hjälp att förstå årsredovisningen.

Hon läste igenom Mäklarens dokument, där hon bland annat såg två foton på en brasa i spisen. När hon var på visningarna var ingen brasa tänd. Hon kunde inte förvänta sig att lägenheten skulle bli rökfylld vid eldning. Det stod ingenting om detta i marknadsföringen.

Med andra ord bestrider hon att hon skulle ha varit medvållande.

Mäklaren förnekar att han i samband med en visning fick besök av Hilda Ladekvist och att hon uppmanade honom att informera om konsekvenserna av att elda i spisen.

Hon har ingen anledning att ifrågasätta att samtalet med Mäklaren ägt rum och dess innehåll. HL visste av erfarenhet att de negativa konsekvenserna drabbade båda lägenheterna, oavsett om det var de eller grannen över som eldade i spisen. Hon kan inte se att HL har några incitament att fara med osanning. Hon hade det samtalet med Mäklaren för att paret HL var mycket trötta på konsekvenserna för deras del när grannen över dem eldade.

Mäklaren efterfrågar intyg om att det inte går att elda i spisen. Det går att elda, men med konsekvenser som missljud av fläktar och att rök slår in i både hennes lägenhet och i lägenheten under hennes.

Föreningens ordförande LÖ berättade att han vid en omfattande renovering av våningshuset år 1986, byggt år 1952, förändrades förutsättningarna till det sämre vid eldning i spisen. Han berättade att undertrycket var otillräckligt och att föreningen försökte åtgärda problemet med byte av fläktar och styrsystem. Men problemen kvarstår och ordföranden rådde dem att inte elda i spisen.

Mäklaren tillade följande:

Det föreligger inte något fel på eldstäderna i byggnaden. I vart fall har NN inte visat att eldstaden är behäftad med något fel. Eldar man på rätt sätt uppstår ingen rökutveckling. Vid visningarna fanns instruktioner om hur man skulle elda. Före kontraktsskrivningen informerades NN även om detta.

Sammanfattningsvis föreligger ingen oaksamhet. Inte heller föreligger någon skada och följaktligen heller inget orsakssamband. I vart fall har NN inte styrkt att något av dessa rekvisit är för handen.

UTREDNINGEN

I objktsbeskrivningen fanns bland annat följande fotografi:

[bild på den öppna spisen med eld, ej medtagen i det anonymiserade beslutet]

NN har gett in en vittnesattest från sin granne HL med följande innehåll:

"I mitten av november 2024 var det en visning i den lägenhet som idag ägs av [NN]. Den ligger rakt över vår lägenhet.

I samband med att jag såg skylten 'visning' sprang jag omedelbart upp för att se vilken lägenhet det gällde. Det var den lägenhet som [NN] äger idag. Där möter jag Mäklaren, som vid min mors försäljning av lägenhet 2022 var mäklarasistent vid [mäklarföretag].

Jag blev glad när träffade [Mäklaren] då jag tidigare fått ett fint bemötande. Han släppte in en köpare som gick in i lägenheten och jag fick tillfälle att säga till [Mäklaren] 'säg nu till den blivande köparen att den öppna spisen fungerar inte för att det ryker in i båda lägenheterna, det går inte att elda p gr av stark rökutveckling'. 'Glöm

inte det!’ [Mäklaren] svarade mig ´det var bra med den informationen och det ska jag ta tag i´.

Jag gick lycklig till min lägenhet och tänkte att äntligen slipper vi obehaget från spisen och de diskussionerna vi haft med tidigare grannar.”

Mäklaren har gett in följande mejl från säljarna till NN, skickat den 31 augusti 2025:

”Vi vill bemöta det krav du framfört och tydliggöra följande:

Innan kontraktsskrivningen informerades du om hur den öppna spisen ska användas – att rökgasfläkten ska vara igång under hela eldningen samt en stund därefter, och att ett fönster eller en balkongdörr bör stå lite öppet för att motverka undertryck. Denna information fanns även tydligt uppsatt vid spisen under visningarna, och upprepades på plats i samband med att vi sågs efter tillträdet.

Du deltog vid två separata visningar av lägenheten. Vid båda tillfällena fanns möjlighet att starta rökgasfläkten samt att själv provelda i spisen. Ved fanns framställd just i detta syfte. Du hade därmed full möjlighet att undersöka både funktion och ljudnivå i samband med visning, vilket omfattas av den undersökningsplikt som åvilar köparen enligt köplagen.

Rökgasfläkten är en del av fastighetens gemensamma ventilationssystem och utgör en teknisk lösning som föreningen ansvarar för. Det är alltså inte en del av lägenhetens enskilda installationer, utan faller under föreningens förvaltning. Det finns därför ingen direkt koppling mellan fläktens konstruktion och köpet av bostadsrätten i sig.

Vad gäller det sms du hänvisar till vill vi kort säga att det inte har någon koppling till de påståenden du nu för fram. Det gäller en helt annan situation och är inte relevant för den funktion du beskriver.

Med tanke på att information lämnats i flera steg, att du haft möjlighet att själv kontrollera spisens funktion, och att inga dolda fel föreligger, anser vi inte att det finns grund för det krav du framfört.”

En sms-konversation mellan säljarna och HL hade följande innehåll:

+46 76-796 13 49

Hej! Vi kör igång och proveldar idag 9-12, se om det går att få tystare. Med vänlig hälsning,
[REDACTED]

Hej försöker nå er per mobilen!
Som ljudet och vibrationen är nu
funkar ej!!!!
Vibrerar i hela husstommen och vi
måste diskutera trivsel för alla 🙏

Hej! Ja vi väntar på att den ska
brinna ut så stänger vi av fläkten.
Testar inget mer nu.

Tack snälla vi får prata oss
samman till någotsånär bra
alternativ då hela konstruktionen i
huset verkar vara fel!
Något som vår ordförande kanske
bör vara delaktig i?

Ja verkligen! Det började ryka in
massa innan vi hann få det släckt..
så hela lägenheten blev rökfylld.
Vi får kolla vad som händer när
det blir så..

Vi har ledljus i våran brasa och det
räcker för oss det är inte värt att
elda med dessa konsekvenser
tycker vi det kan vara mysigt
ändå!
Detta lärde vi oss när gamla
farbror bodde innan er!
Han blev nästan rök förgiftad vi de
2 ggr vi försökte elda.
Föresten luktar det rök även hos
oss nu och jag vädrar sedan 1000!

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

HL har i en vittnesattest uppgett att hon före köpet uppmärksammade Mäklaren på en bristande funktion i den öppna spisen. Om Mäklaren fick den informationen, vilket han har förnekat, borde han ha vidarebefordrat den till NN. Alternativt borde han ha utrett spisens funktion genom frågor till säljarna och bostadsrättsföreningen samt, om utredningen gav anledning därtill, särskilt uppmanat NN att undersöka spisen.

Oavsett om NN fick information om spisen eller inte, har det inte visats att spisen är felaktig i rättslig mening, det vill säga att dess funktion är så nedsatt att det skulle kunna medföra prisavdrag eller skadestånd. Att det fanns vissa problem med att elda kan i och för sig anses visat – se ovan under rubriken "Utredningen" – men något utlåtande från sakkunnig om felorsak och möjlighet till avhjälpande har inte getts in. NN:s krav kan därför inte bifallas.

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 Lars-Erik Nykvist, 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.