

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen AL

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala 11 125 kr.

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

BAKGRUND

Den 8 maj 2025 köpte NN bostadsrätten till en lägenhet i Storstaden för 2 995 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I objektsbeskrivningen angavs att lägenheten hade ett parkettgolv, en uppgift som visade sig vara felaktig. 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 NN inte har rätt till ersättning.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN

I köpekontraktet och objektsbeskrivningen angavs att bostaden var utrustad med parkettgolv. Det har visat sig att det rör sig om ett laminatgolv.

Uppgiften om parkettgolv var avgörande för hans förväntan på bostadens standard. Felet påverkar möjligheten att slipa det slitna golvet, som han planerade att göra. Han behöver nu lägga in ett nytt parkettgolv för att uppnå den standard han trodde att han betalade för.

Kostnaden att riva det nuvarande golvet och lägga parkettgolv är 19 725 kr enligt ingiven offert. Kostnaden för slipning uppgår till 8 600 kr, varför hans krav uppgår till 11 125 kr (19 725 – 8 600).

Mäklaren

Grunder

Hon bestrider att hon skulle ha agerat oaktsamt.

Hon bestrider även att det föreligger ett adekvat orsakssamband mellan påstådd oaktsamhet och påstådd skada.

Hon bestrider vidare att NN har orsakats skada. I vart fall uppgår en eventuell skada till ett betydligt lägre belopp än det begärda.

Oaktsamhet

Objektsbeskrivningen inleds med en första sida där allmänna uppgifter om bostadsrättslägenheten anges såsom pris, månadsavgift, antal rum m.m. Direkt efter på sidan två lämnas en detaljerad beskrivning över vart och ett av de olika utrymmena i lägenheten såsom hall, allrum, balkong, kök och badrum. Beträffande hallen anges exempelvis att den har ett terracottafärgat golv och under beskrivningen av allrummet anges "ett mörkt golv".

Längre ned på sidan två i objektsbeskrivningen följer en mer allmän beskrivning av lägenheten där det står att "bostaden har en bevarad funkischarm med stora fönsterpartier, högt i tak och fina golv i fiskbensparkett".

I annonsen på Fastighetssidan, mäklarföretagets hemsida och på Fastighetssajten fanns bland annat två bilder på lägenheten publicerade där golvet i allrummet syns tydligt. Vidare har NN innan undertecknandet av överlåtelseavtalet varit på en privatvisning i lägenheten i över 30 minuter och själv kunnat se hur golvet såg ut.

Det är uppenbart att formuleringen i den allmänna beskrivningen i objektsbeskrivningen, som kommer efter den detaljerade beskrivningen för respektive utrymme i lägenheten, är ett skrivfel och således inte korrekt. Som nämnts ovan framgår det av den detaljerade beskrivningen att allrummet har ett mörkt golv, utan närmare precisering kring vad det är för typ av golv. Vidare framgår det av bilderna i annonsen att golvet inte är ett fiskbensparkettgolv, då fiskbensparkett har ett speciellt mönster som golvet i lägenheten inte har.

Formuleringen i objektsbeskrivningen att "bostaden har [...] fina golv i fiskbensparkett" ger även intrycket av att det finns flera golv som har fiskbensparkett, det vill säga att det handlar om en lägenhet med fler antal rum än den aktuella enrumslägenheten. Det framgår således av formuleringen i sig, utöver bilderna i annonsen, att det rör sig om ett skrivfel.

Då det är uppenbart att formuleringen i objektsbeskrivningen angående fiskbensparkett är ett skrivfel, kan hennes misstag inte anses nå upp till den grad av oakt-samhet som krävs för att skadeståndsskyldighet ska föreligga.

Adekvat orsakssamband

Vid privatvisningen frågade NN om golvet gick att slipa, då han hade planer på att göra det. Hon svarade att hon inte visste, då det inte var den nuvarande ägaren som hade lagt in golvet. Hon uppgav att det måste en professionell byggare avgöra.

NN har således innan kontraktsskrivningen haft kännedom om att det var oklart om golvet i lägenheten gick att slipa. Som köpare har NN en undersökningsplikt, enligt vilken det har ålegat honom att innan undertecknande av överlåtelseavtalet ta reda på hur det förhåller sig med golvet om detta var en viktig fråga för honom. NN har i god tid innan kontraktsskrivningen haft kännedom om sin undersökningsplikt, dels genom att han har kunnat ta del av information om detta i en bilaga i bostadsannonsen, dels genom att hon skickade samtliga kontraktshandlingar till

honom för genomläsning flera timmar innan kontraktsskrivningen. I kontraktshandlingarna fanns också information om undersökningsplikten.

Då NN fick information om att det var oklart om golvet gick att slipa, samt att NN inte har uppfyllt sin undersökningsplikt, saknas det ett adekvat orsakssamband mellan hennes eventuellt oaktsamma agerande och den påstådda skadan.

Skada

En eventuell skada ska bedömas utifrån hur den felaktiga uppgiften har påverkat priset på bostaden.

Utgångspriset var 2 995 000 kr och säljaren var inte beredd att sälja lägenheten för en lägre köpeskillning. Att säljaren inte var beredd att sälja lägenheten för ett pris under utgångspris styrks av budgivningslistan. Av budgivningslistan framgår att NN lade ett första bud om 2 700 000 kr, det vill säga en bit under utgångspris. Han har sedan fått höja sitt bud ytterligare två gånger och upp till begärt utgångspris innan säljaren accepterade budet.

Lägenheten såldes dessutom under genomsnittspriset för motsvarande lägenheter på samma gata.

Kostnaden om 19 725 kr för ett nytt parkettgolv minskat med kostnaden om 8 600 kr för att slipa golvet (= 11 125 kr) utgör endast 0,37 procent av köpeskillningen och kan således inte ha haft någon påverkan på priset på bostaden.

Slutligen förefaller kostnaden i offerten för rivning av det befintliga golvet som relativt hög då det inte bör ta åtta timmar att riva ut ett golv som är mindre än 30 kvadratmeter.

NN tillade i huvudsak följande:

När han var på visningen med sin syster frågade han Mäklaren om det var parkettgolv och fick svaret att det var det. De pratade även om hur slitet golvet var och han fick rekommendationen att slipa golvet, vilket ledde till frågan hur många slipningar det var kvar. Svaret blev då att det var svårt att säga och att man måste prova för att veta.

I ett telefonsamtal med Mäklaren för att försöka reda ut detta, påtalade han vad som hade sagts under visningen och fick till svar att hon hade en annan minnesbild. Den minnesbilden stämmer inte överens med den som står i hennes yttrande. Vilken av Mäklarens minnesbilder är det som stämmer?

När golvläggaren PS med år av erfarenhet skulle kolla på golvet inför slipning behövde han öppna balkongdörren och lägga sig på mage för att kunna se golvet från sidan för att kunna konstatera att det var laminatgolv. Förväntas han kunna dra samma slutsats som golvläggaren utan någon djupare kunskap om golv inom ramen för undersökningsplikten när han dessutom, enligt hans minnesbild från visningen, fått bekräftat att det är ett parkettgolv?

Mäklaren har i mejl uppgett att skrivfelet i objektsbeskrivningen var ett misstag från hennes sida. Det är först när han läser citatet "Bostaden har [...] fina golv i fiskbensparkett" i hennes yttrande till FRN som han reagerade på att det kunde indikera att det rörde sig om en lägenhet med flera rum. Borde han ha förstått det när han läste annonsen, när så pass mycket annat i beskrivningen stämde överens med vad man kunde se på bilderna?

Det faktum att golvet var ett parkettgolv var det som var viktigt för honom. Han var medveten om att golvet inte var fiskbensparkett, då det har ett annat mönster än vad som visades på bilderna, men betyder det att han då ska förstå att det är ett laminatgolv och inte stavparkett?

Vem bör avgöra hur lång tid det tar att riva ett golv? Han skulle kunna be om flera offerter för att kunna beräkna en snittkostnad för att riva golvet.

Mäklaren tillade följande:

Hon har inte, så som NN påstår, uppgett vid privatvisningen att golvet var ett parkettgolv. Som angetts svarade hon på NN:s fråga om golvet gick att slipa. Hon sa att hon inte visste det, då det inte var säljaren som hade lagt in golvet. Om det är ett parkettgolv som i sig går att slipa så uppgav hon att det ändå inte går att slipa ett golv hur många gånger som helst. Det var således även av den anledningen oklart huruvida det var möjligt att slipa golvet.

Oavsett om NN hade kunskap eller inte att avgöra om golvet gick att slipa, fick han genom informationen från henne kännedom om att frågan var oklar. Om det var av vikt för NN att kunna slipa golvet, hade han därför innan köpet haft att ta reda på det i enlighet med sin undersökningsplikt.

NN genomförde köpet av bostadsrättslägenheten utan att veta om det var möjligt att slipa golvet. Det saknas därmed ett adekvat orsakssamband mellan hennes påstådda oaktsamma agerande och den påstådda skadan.

Av objektsbeskrivningen framgår under den allmänna beskrivningen av lägenheten på sidan 2 att bostaden har "fina golv i fiskbensparkett". Denna uppgift motsägs

dels av beskrivningen av allrummet i objektsbeskrivningen på sidan 2 där det anges "ett mörkt golv", dels av de publicerade bilderna på bostaden i bostadsannonsen som visar golvet. Som uppgetts tidigare är det uppenbart att det handlar om ett skrivfel eftersom fiskbensparkett har ett speciellt mönster, vilket golvet i lägenheten inte har.

Hon avstår från att spekulera i frågan vad NN borde ha förstått att det var för typ av golv i bostaden, mer än att han inte har kunnat utgå från att det är ett fiskbensparkettgolv. I övrigt har hon inte kunnat lämna någon information om golvet eftersom det inte var säljaren som hade lagt in det.

Oavsett om golvet är ett laminatgolv eller parkettgolv, har NN inte haft vetskap om golvet gick att slipa. Om det hade varit ett parkettgolv som i sig är slipbart, men tidigare hade slipats maximalt antal gånger, hade det ändå inte varit möjligt för NN att slipa golvet.

NN lade bud på bostaden med begäran om att få göra en besiktning. En besiktningssklausul i överlåtelseavtalet skulle för säljaren medföra en risk att köpet kunde gå åter efter genomförd besiktning. För att säljaren skulle vara beredd att stå denna risk, ställde han som motkrav att han ville ha 3 050 000 kr för bostaden. I annat fall kunde NN få köpa bostaden för utgångspriset om 2 995 000 kr, men då utan besiktningssklausul. Ett tredje alternativ som säljaren erbjöd var att NN fick göra en besiktning, men att säljaren skulle genomföra den planerade visningen som låg i närtid och att de fick skriva kontrakt efter genomförd besiktning, under förutsättning att det då inte hade inkommit bud från andra spekulanter. NN valde då att lägga ett bud på utgångspriset om 2 995 000 kr och utan besiktningssklausul.

Säljarens krav på att NN antingen fick acceptera lägenheten i befintligt skick till utgångspris för en snabb affär, betala 55 000 kronor över utgångspris med besiktningssklausul eller genomföra besiktningen innan kontrakt eventuellt kunde skrivas är inte något som hon kunde styra över eller som hon kan åläggas ett ansvar för. Det var säljaren som uppställde dessa villkor.

Det är oklart vad NN menar med att hon har presenterat olika versioner av vad som sades vid visningen. Hon har inte känt till vad det är för golv i bostaden, vilket är anledningen till att hon har skrivit "mörkt golv" i objektsbeskrivningen samt under privatvisningen inte kunde svara på frågan om golvet gick att slipa.

Oavsett att hon och NN har olika uppfattning om vad som sades vid privatvisningen angående golvet, uppfattar hon att NN bekräftar att han genomförde köpet utan kännedom om huruvida det faktiskt gick att slipa golvet. Det saknas därmed ett

adekvat orsakssamband mellan hennes påstådda oaktsamma agerande och den påstådda skadan.

UTREDNINGEN

I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande.

Trevligt och välplanerat allrum med plats för soffa, säng och annat möblemang efter behov och smak. Inkommande ljusinsläpp från rummets stora fönster samt balkongöppning som även ger direktaccess till bostadens balkong. Ljust målade ytskikt och ett mörkt golv

[...]

Här bor ni i hjärtat av [REDACTED] omringat av lummig omgivning och kullerstensbelagda gator. Bostaden har en bevarad funkischarm med stora fönsterpartier, högt i tak och fina golv i fiskbensparkett. Den rofyllda balkongen har ni i soligt söderläge och är bostadens mittpunkt. Här erbjuds plats att umgås med nära och kära och njuta av grönska och lummighet. Bostaden är belägen på entréplan mot gatan men två trappor mot gård (suterräng) dit fönster och balkongen vetter, vilket ger bostaden ett högt och fritt läge utan insyn.

[Bild på golvet. Inte medtagen i det anonymiserade beslutet.]

I ett mejl till NN skrev Mäklaren följande.

Det stämmer då säljaren är ansvarig för vad som står i objektbeskrivningen. Då jag skrivit fel av misstag vill jag såklart kompensera, tyvärr har jag inte möjlighet att betala för ett helt nytt golv. Du får göra en anmälan FMI.

Trevlig helg!

Med vänlig hälsning,
[REDACTED]

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.

Orsakssambandet ska också vara adekvat. Det betyder att skadan ska vara en någorlunda typisk och förutsebar följd av brottet mot fastighetsmäklarlagen. En del följder kan vara så ovanliga eller osannolika att det inte kan krävas att mäklaren borde ha räknat med dem. Sådana följder är inte adekvata.

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.

Oaktsamhet

Mäklaren har medgett att hon av misstag skrev att lägenheten var försedd med parkettgolv. Nämnden anser att hon därigenom agerade oaktsamt.

Orsakssamband

Nämnden delar inte Mäklarens uppfattning att det var uppenbart att det var fråga om ett skrivfel i objektsbeskrivningen. Den felaktiga uppgiften kan därmed haft en påverkan på priset.

Skada

Parterna har olika uppfattningar om vad som sades vid visningen. NN har dock medgett att Mäklaren sa att det var svårt att säga hur många gånger golvet gick att slipa, och att man måste prova för att veta.

Enligt nämndens mening måste NN ha insett att Mäklaren inte kunde ha någon professionell uppfattning om golvet. Han kunde alltså inte dra slutsatsen att det var möjligt att slipa golvet en gång ytterligare.

Mot bakgrund av detta anser nämnden att det inte föreligger någon skada. Ett bifall till NN:s krav skulle innebära att han får ett nytt parkettgolv som kan slipas flera gånger, trots att han inte hade fog för att förvänta sig annat än att golvet kanske inte tålde någon ytterligare slipning alls.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, 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.