

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen OB

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN och YY har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN och YY har begärt att Mäklaren ska betala 340 252 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 2 oktober 2024 köpte NN och YY ("makarna NN") bostadsrätten till en lägenhet i Storstaden för 4 900 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Enligt makarna NN underlät Mäklaren att informera dem om att tidigare lägenhetsinnehavare hade rökt inne i lägenheten. De 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 makarna NN inte har rätt till ersättning.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

Makarna NN

Grunder

Efter tillträdet framkom det att bostaden hade varit utsatt för inomhusrökning under tidigare innehavare, något som Mäklaren var medveten om. Rökningen hade orsakat omfattande nikotinskador på ytskikt, ventilation och köksinredning. Detta krävde sanering, spärrmålning och renovering till en kostnad av 440 252 kr.

Efter avdrag om 100 000 kr, som de fått i prisavdrag genom en förlikning med säljaren, uppgår deras krav till 340 252 kr.

Brister i mäklarens agerande

Underlåtenhet att vidarebefordra information

Mäklaren fick från säljaren kännedom om att inomhusrökning förekommit, men delgav inte denna information till dem som köpare. Enligt 3 kap. 12 § fastighetsmäklarlagen ska mäklaren upplysa om förhållanden som kan antas ha betydelse för en köpare. Rökning och de skador detta medför är en sådan omständighet.

Bristande god mäklarsed

Enligt 3 kap. 8 § fastighetsmäklarlagen ska mäklaren tillvarata både säljarens och köparens intressen och agera enligt god mäklarsed. Genom att inte vidarebefordra informationen, och genom att ge missvisande uppgifter om lägenhetens skick ("slitna ytskikt"), har Mäklaren brutit mot denna skyldighet.

Vilseledande marknadsföring

Lägenheten presenterades i prospekt och vid visning utan någon information om rökningen. Styling och vädring bidrog till att dölja röklukten. På frågor om skicket svarade Mäklaren med uttryck som "slitna ytskikt" och "lägenheten behöver kärlek". Detta strider mot 8 § marknadsföringslagen, som förbjuder vilseledande marknadsföring.

Undersökningsplikten

Mäklaren har, genom sitt ombud, anfört att de brustit i sin undersökningsplikt. De bestrider detta.

- Vid visningen var lägenheten vädrad och ingen röklukt kunde uppfattas.
- Stylingen dölde ytor där nikotinskador annars hade kunnat vara synliga.
- Stylingfirmans möbler saknade röklukt, vilket bidrog till att dölja problemet.
- Missfärgningar på ytskikt (som framgår av senare besiktningsrapport) uppfattades som normalt slitage, särskilt eftersom mäklaren uttryckligen beskrev skicket som "slitna ytskikt".

Det fanns således ingen rimlig möjlighet för dem att upptäcka rökningen. Skadorna är av sådan karaktär att de bör betraktas som dolda fel.

Orsakssamband och ekonomisk skada

Mäklarens underlåtenhet har orsakat dem ekonomisk skada genom att de drabbats av direkta kostnader för sanering och renovering. De betalade ett överpris för bostaden, eftersom de liksom övriga budgivare saknade kännedom om rökningen och dess konsekvenser.

Hade de fått korrekt information, hade de lagt ett betydligt lägre bud eller avstått helt från budgivningen.

Mäklaren

Grunder

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

Makarna NN har inte visat att de lidit ekonomisk skada uppgående till begärt belopp.

Orsakssamband saknas mellan å ena sidan den påstådda oaktsamheten och skadan å den andra.

På grund av medvållande ska ett eventuellt skadestånd jämkas till noll.

Oaktsamhet

Han kontaktades av företrädare för säljarens dödsbo och fick uppdrag att förmedla bostadsrätten. Enligt uppgift hade säljaren bott i lägenheten under cirka 44 år och under denna tid hade ytterst få moderniseringar eller renoveringar genomförts. Ytskikt i samtliga utrymmen, med undantag för badrummet, var i originalskick från byggnadens uppförande (1980).

Vid bestämmande av utgångspris togs särskild hänsyn till detta och prissättningen av bostaden gjordes med beaktande av det betydande renoveringsbehovet. Han var angelägen om att samtliga spekulanter och tilltänkta köpare skulle få korrekt och fullständig information om bostadens skick. Det framfördes tydligt vid varje visning att lägenheten var i behov av omfattande renovering. I synnerhet påtalades att samtliga ytskikt var i ursprungligt skick och att vitvaror, köksinredning och installationer var av äldre datum.

I köket förekom en tydlig lukt, vilket kunde härledas till att säljaren hade rökt i rummet. Denna omständighet försökte han inte på något sätt förminska eller undanhålla. Tvärtom informerade han om detta förhållande på ett öppet och transparent sätt, inklusive till makarna NN. Han kände inte till att rökning eventuellt förekommit i andra delar av bostaden än köket.

Han vill framhålla att det var tydligt för den som besökte bostaden att rökning hade förekommit i köket. Den av makarna NN ingivna besiktningsrapporten bekräftar även detta förhållande, då det tydligt framgår att köksinventarier, eldosor och plastmattor var missfärgade av nikotin. Även om makarna NN anför att de inte kunde förnimma någon lukt, bör det vara klarlagt att det med blotta ögat var möjligt att konstatera spår av rökning – någon särskild teknisk sakkunskap har inte krävts för att förstå detta. Anledningen till att dörren till uteplatsen var öppen vid visningen var att spekulanter skulle kunna gå ut på uteplatsen och inspektera denna.

Han gör även gällande att en mäklare inte nödvändigtvis är skyldig att upplysa en tilltänkt köpare om uppenbara fel eller brister i en bostad. I detta sammanhang bör beaktas att bostaden var i ett allmänt eftersatt skick och att bristerna inte på något sätt var svåra att upptäcka. Eftersom bristerna enligt besiktningsrapporten kunde

konstateras i efterhand, hade de också med enkelhet kunnat upptäckas i förväg. Kökets skick har alltså varit så pass uppenbart att detta inte kan anses omfattas av en mäklares upplysningsskyldighet.

Mot bakgrund av det ovan angivna gör han gällande att han inte kan hållas ansvarig för att makarna NN inte hörsammade hans upplysningar samt att de inte undersökte bostaden.

Skada och orsakssamband

Skadan kan inte beräknas på det sätt som makarna NN anført. Kravet utgår från direkta renoveringskostnader. Åtgärderna medför en väsentlig standardhöjning jämfört med bostadens skick vid tidpunkten för köpet.

Av besiktningsrapporten synes framgå att rökning uteslutande har förekommit i köket. Rapporten innehåller ingen närmare analys eller förklaring till varför hela lägenheten skulle vara i behov av renovering. Fakturorna som åberopats omfattar åtgärder som inte kan anses vara skäligen. För att nämna några exempel avser kostnaderna förstärkning av köksvägg, byte av elcentral samt montering av ny ekparkett – detta trots att det tidigare låg en över fyrtio år gammal plastmatta på golvet.

Han gör gällande att det inte föreligger någon ersättningsgill skada överhuvudtaget. Om en skada ändå skulle anses föreligga, bör den proportionerliga metoden tillämpas vid beräkning av eventuell ersättning. Makarna NN har inte gett in något relevant underlag eller bevis till styrkande av att bostadsrätten hade ett annat lägre marknadsvärde än det pris som de faktiskt betalade vid köpet.

Makarna NN har fått ett prisavdrag om 100 000 kr från säljaren. Prisavdraget innebär att viss del av den påstådda ekonomiska skada som makarna NN yrkar ersättning för har kompensrats. Den eventuella skada som han eventuellt orsakat måste omfattas av prisavdraget.

Medvållande

Makarna NN har varit medvållande i sådan utsträckning att ett eventuellt skadestånd ska jämkas till noll.

Makarna NN har närvarat vid visning och därigenom haft möjlighet att undersöka bostadsrätten. Det finns inget som tyder på att de skulle ha varit förhindrade att upptäcka påtalade brister innan köpet.

Makarna NN tillade i huvudsak följande:*Rökningen var inte uppenbar vid visningstillfället*

De bestrider att rökningen eller nikotinskadorna var uppenbara vid visningstillfället. Mäklarens påstående att rökningen skulle ha varit tydligt märkbar motsägs av de faktiska omständigheterna vid visningen:

- Vid visningen den 29 september 2024 stod både altandörren, lägenhetsdörren och porten i trapphuset vidöppna, vilket skapade kraftigt genomdrag.
- Lägenheten var stylad med inhyrda möbler och inredningsdetaljer, vilket effektivt maskerade både lukt och visuella tecken på slitage.
- Missfärgningar på köksluckor och uttag tolkades som normalt åldersslitage, vilket även bekräftades av Mäklarens egna ord: "slitna ytskikt."

Under dessa förhållanden var det inte möjligt att uppfatta rökdoften.

De missfärgningar som i efterhand framgår av besiktningsrapporten kunde vid visningen inte med rimlighet identifieras som nikotinrelaterade. Att besiktningsmannen senare kunnat göra den bedömningen beror på att rökningen då var känd. Samma iakttagelser hade därför inte kunnat tolkas på samma sätt av en lekman utan särskild expertis eller förhandsinformation.

Det är dessutom välkänt att ytskikt i äldre bostäder, särskilt från aktuell tidsperiod, gulnar naturligt till följd av solljus, värme och materialens åldrande. Liknande missfärgningar kan även orsakas av matos eller normal användning. Mot denna bakgrund är det inte realistiskt att en köpare ska kunna särskilja åldersrelaterat slitage från nikotinpåverkan utan att få tydlig information om rökning.

Rökluft är vidare en flyktig och subjektiv förnimmelse. Vid vädring i flera timmar, kombinerat med rengöring, doftljus och textilier från styling, minskar möjligheten att uppfatta doften markant. Att vissa personer eventuellt kunnat ana en svag lukt innebär inte att den varit objektivt märkbar eller att den ska anses ha utgjort ett uppenbart fel.

Begreppet "uppenbart" måste bedömas objektivt och med hänsyn till omständigheterna. Det handlar inte om vad någon med efterhandskunskap kan se i en besiktningsrapport, utan om vad en normalt aktsam lekman faktiskt kunnat uppfatta under en kort visning i en ventilerad, stylad bostad. Rättspraxis (NJA 1983 s. 858

och NJA 2007 s. 86) slår fast att ett fel inte kan anses uppenbart om det kräver särskild erfarenhet, misstanke eller teknisk förståelse för att identifieras.

Därtill varierar människors luktuppfattning och påverkas starkt av miljöfaktorer. Även tydliga lukter snabbt minskar i styrka efter bara några minuters exponering, särskilt i miljöer med korsdrag och främmande dofter.

Det är också viktigt att skilja på vad som kan ses och vad som kan förstås. En svagt gulnad yta i ett fyrtio år gammalt kök är inte i sig ett tecken på rökning. Att tolka just den nyansen som nikotin kräver särskild erfarenhet; något som i efterhand framstår som självklart, men som inte kunde förväntas av en normalt aktsam köpare.

Det är också relevant att framhålla en mäklares professionella informationsövertag. En mäklare har, genom sin erfarenhet och sin kännedom om objektet, ett särskilt ansvar att bedöma om tecken på slitage kan ha annan orsak än vad som framstår för lekmannen. När Mäklaren dessutom hade vetskap om tidigare rökning, förstärks detta ansvar ytterligare.

De ifrågasätter inte att vädring kan ske av praktiska skäl, men i detta fall fick den en direkt betydelse för deras möjlighet att uppfylla undersökningsplikten. Effekten blev densamma som om doften aktivt dolts; de hade ingen faktisk möjlighet att uppmärksamma felet. Det är effekten, inte intentionen, som är avgörande för bedömningen av huruvida undersökningsplikten kunnat fullgöras.

De har full respekt för att visningsförhållanden varierar, men just därför vilar ett särskilt ansvar på mäklaren att säkerställa likvärdiga och rättvisande förutsättningar för alla spekulanter. Att underlåta att säkerställa att spekulanter får en korrekt bild av bostadens lukt- och skickspåverkan, trots vetskap om tidigare rökning, är att betrakta som oaktsamhet.

Mäklarens upplysningsplikt

Mäklaren hade kännedom om att säljaren rökt i bostaden. Trots denna vetskap informerade han inte dem eller andra spekulanter om rökningen på ett tydligt sätt, vilket styrks av deras kontakt med den andra budgivaren. Det är därför klarlagt att Mäklaren underlät att vidarebefordra en väsentlig upplysning som hade betydelse för deras beslut.

Påståendet att Mäklaren informerade dem om detta förhållande stämmer inte. Med sådan information är det högst sannolikt att de hade avstått från budgivning helt och hållet. De har två små barn, varav ett med särskilda behov. Det låg inte i

deras intresse att under tidspress, samtidigt som de flyttade ur befintlig bostad och innan inflyttning i den nya bostaden var möjligt, genomföra en så omfattande renovering.

Det kan här tilläggas att Mäklaren vid deras första kontakt på telefon efter upptäckten medgav att han hade brustit i att informera om rökningen. Uttalandet, som gjordes spontant och utan ifrågasättande, bekräftar att Mäklaren själv vid tidpunkten insåg att informationen borde ha vidarebefordrats.

Ett sådant medgivande ska tillmätas betydelse vid bedömningen av huruvida oakt-samhet föreligger, eftersom det visar att även Mäklaren själv uppfattade sitt age-rande som avvikande från vad som kan anses utgöra god fastighetsmäklarsed.

Enligt 3 kap. 12 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren lämna upplys-ningar om förhållanden "som kan antas ha betydelse för en köpare". Rökning in-omhus utgör just en sådan omständighet, eftersom den påverkar bostadens skick, hälsomässiga lämplighet och marknadsvärde. Att generellt beskriva bostaden som "i behov av renovering" är inte tillräckligt, det är en marknadsföringsfras och inte en upplysning om hälso- och luktpåverkande skador.

Påståendet att rökning endast förekommit i köket

Besiktningsrapporten visar missfärgningar på flera ställen. Som bekant sprids rök-partiklar via ventilation och konvektion. Det är därför missvisande att begränsa problemet till köket. Även lokala fel som mäklaren känner till ska upplysas om, sär-skilt om de kan antas påverka bostadens skick i övrigt.

De delar inte Mäklarens beskrivning att rökningen varit begränsad till köket. Be-siktningsrapporten och fotodokumentationen visar missfärgningar på flera platser i bostaden, bland annat på innertak, väggar och eluttag i angränsande rum. Dessa observationer är förenliga med spridning av rökpartiklar genom luftströmmar, vil-ket är ett välkänt fenomen vid inomhusrökning.

Rökpartiklar är mycket små (mikrometerstora) och sprids snabbt via konvektion och ventilation till hela bostaden. Även om själva rökningen koncentrerats till ett rum, påverkas ytskikt, ventilation och luktmiljö i hela lägenheten. Det framgår också av besiktningsmannens bedömning, där hela bostaden bedömts behöva sa-neras, spärrmålas, samt behov av utrivning av plastmattor och kök för att rökdof-ten skulle kunna elimineras. Det visar att spridningen haft faktisk betydelse för hela boendemiljön.

Det är alltså inte möjligt att avgränsa påverkan till ett enskilt rum. Att hävda det visar en bristande förståelse för hur rökning påverkar inomhusmiljöer över tid.

Därtill hade Mäklaren en skyldighet att upplysa även om en sådan uppgift, oavsett omfattning. Mäklaren ska förmedla all information som kan antas ha betydelse för köparen. Det är därför utan betydelse om rökningen huvudsakligen skett i köket; den faktiska påverkan omfattade hela bostaden och skulle under alla omständigheter ha upplysts om.

Undersökningsplikten och kontraktsskrivningen

Fel som är dolda genom vädring, styling och utebliven information faller utanför köparens ansvar. Rättspraxis (RH 2014:33) visar dessutom att när säljaren eller mäklaren lämnar ofullständiga eller vilseledande uppgifter, är köparens undersökningsplikt att betrakta som fullgjord.

Mäklaren hade dessutom ett överläge i information, med direkt vetskap om rökningen från säljaren. Det är orimligt att lägga bördan på dem som köpare för att upptäcka ett fel som Mäklaren kände till men valde att inte kommunicera.

Inför kontraktsskrivningen bad de om att få genomföra denna på plats i bostaden. Skälet till detta var att de på ett naturligt sätt ville försäkra sig om bostadens skick en sista gång innan köpet slutfördes. En sådan önskan är fullt rimlig och ligger i linje med köparens undersökningsplikt enligt praxis. Mäklaren nekade detta med hänvisning till privata skäl.

Om FRN ändå skulle anse att de hade möjlighet att besiktiga bostaden, vill de understryka att en sådan möjlighet inte är liktydig med faktisk möjlighet till upptäckt. Vid visningen var bostaden vädrad, stylad och presenterad på ett sätt som tydligt försvårade möjligheten att uppfatta röklukt eller nikotinskador. En ytterligare visning, i en ovädrad bostad, i samband med kontraktsskrivningen, hade med stor sannolikhet lett till att felet uppmärksammats, men detta tillfälle nekades av Mäklaren.

Påståendet om standardhöjning

De delar inte uppfattningen att de åtgärder som genomförts innebär en standardhöjning. De har inte genomfört några åtgärder som går utöver vad som krävs för att sanera nikotin och återställa bostadens grundläggande funktioner. Samtliga kostnader har ett direkt samband med detta syfte och är nödvändiga för att bostaden överhuvudtaget skulle kunna tas i bruk.

Det stämmer att besiktningsmannen noterar att rökningen främst tycks ha skett i köket, men detta förändrar inte sakförhållandet. Det är allmänt vedertaget, och väl dokumenterat, att cigaretttrök sprids genom konvektion och ventilation till hela bostaden och påverkar ytskikt, material och luktmiljö. Detta stöds också av besiktningsmannens rekommendationer, där han uttryckligen anger att hela lägenheten ska saneras, spärrmålas och befrias från plastmattor:

”Sanera hela lägenheten, riva ut köket inkl matta sen spärrmåla. I övriga utrymmen sanera och spärrmåla, riva ut plastmattor (om de är limmade med svartlim ta asbestprov på limmet).”

Detta står alltså i rapporten och visar att påverkan inte var begränsad till köket

De av Mäklaren ifrågasatta åtgärderna (förstärkning av köksvägg, byte av elcentral och montering av ekparkett) är samtliga direkta följder av den nödvändiga saneringen och återställningen. Köksväggen behövde förstärkas då den efter utrivningen av det nikotinskadade köket visade sig vara för tunn för att bära ett nytt kök. Elcentralen var påtagligt nikotinpåverkad och behövde därför bytas i samband med saneringen, inte minst ur elsäkerhetssynpunkt. Att ersätta den gamla plastmattan med ekparkett var en rimlig och praktisk följd av arbetet, särskilt eftersom övriga golv redan bestod av ekparkett och plastmatta sällan återläggs i bostäder år 2024.

Åtgärderna har alltså inte karaktär av standardhöjning, utan är helt och hållet återställande till normal, beboelig standard. Sanering och spärrmålnings av nikotin måste dessutom utföras innan inflyttning, då arbetet kräver tömda utrymmen och inte kan genomföras under pågående boende. De hade därför inte något val att skjuta på åtgärderna, utan tvingades agera omedelbart för att bostaden skulle kunna tas i bruk.

De merkostnader som uppstått ska bedömas som en faktisk skada, inte som en investering. Ett allmänt renoveringsbehov kan aldrig likställas med hälso- och lukt-påverkande skador. Det ena handlar om estetiska eller tekniska aspekter, det andra om bostadens grundläggande användbarhet. Åtgärderna har inte gett dem någon ekonomisk vinst, utan enbart möjliggjort att bostaden kunnat användas för sitt avsedda ändamål.

Skada och orsakssamband

Den ekonomiska skadan i ärendet är en direkt och förutsebar konsekvens av att Mäklaren underlät att upplysa om ett förhållande han hade kännedom om, och som haft avgörande betydelse för deras beslut att köpa bostaden.

Deras skada är tydligt konkretiserad och består av direkta kostnader för sanering, målning och byte av nikotinpåverkade ytor. Det krävs inte, som Mäklaren hävdar, att skadan ska styrkas genom en exakt värdering av marknadspris före och efter fel, det räcker att visa att oaktsamheten har orsakat en ekonomisk förlust.

Om de hade känt till att bostaden var nikotinskadad, hade prisnivån med all sannolikhet blivit lägre. Detta framgår redan av att även den andra budgivaren saknade sådan information. Den felaktiga prissättningen är alltså en direkt och förutsebar följd av Mäklarens underlåtenhet, och uppfyller kravet på adekvat kausalitet.

Mäklaren invändning att priset "redan reflekterade skicket" saknar grund. Prissättningen utgick från ett normalt renoveringsbehov, inte från en sanitär och hälsofarlig rökproblematik som krävde fullständig sanering. Det är just på grund av Mäklarens underlåtenhet att informera som de inte kunde beakta kostnaden i vårt bud. Prissättningen kunde inte "internalisera" ett dolt fel som inte var känt för marknaden.

Sanering och återställning behövde ske omedelbart för att bostaden skulle vara beboelig. Den akuta tidspressen innebar att de inte kunde upphandla hantverkare på normalt sätt, vilket medförde merkostnader. Enligt praxis ligger sådana merkostnader vanligtvis på upp till 30 procent, jämfört med planerade arbeten. Dessa merkostnader är en direkt följd av Mäklarens underlåtenhet att upplysa om rökningen och därmed en del av den ersättningsgilla skadan.

Om prisavdraget från säljaren

Förlikningen med säljaren, där ett prisavdrag om 100 000 kr erhöles, avser endast säljarens ansvar enligt köplagen.

Medvållande

Att de deltog i visningen och ställde relevanta frågor uppfyller undersökningsplikten i praktisk mening. Det kan inte krävas att en köpare ska utföra tekniska undersökningar eller misstänka dolda luktproblem när en mäklare, med ett bättre informationsläge, försäkrar att det rör sig om normala bruksspår.

Mäklaren yttrade sig över makarna NN:s inläga. Yttrandet återges inte här, men det har lästs och beaktats av nämnden.

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.

Orsakssamband och skada

Ett eventuellt skadestånd ska beräknas med ledning av 38 § köplagen, det vill säga man får fråga sig vad bostadsrätten hade betingat för pris om det varit känt att säljaren hade rökt i lägenheten.

I objektsbeskrivningen angavs att lägenheten "var i behov av lite kärlek" och hade en "otrolig potential". I FRN har Mäklaren oemotsagd uppgett – och nämnden anser att uppgiften kan ligga till grund för bedömningen – att hela inredningen i lägenheten, med undantag för badrummet, var från husets byggår 1980. Det får därmed anses utrett att det förelåg ett renoveringsbehov.

Makarna NN har begärt ersättning för ett nytt kök och ett nytt parkettgolv, vilket skulle ersätta ett befintligt plastgolv. Enligt ingivna fakturor uppgick kostnaden för detta till uppemot 250 000 kr. Även bortsett från rökskadorna skulle denna kostnad rimligen ha uppkommit inom en inte alltför avlägsen framtid. Man kan också uttrycka det som att ett nytt kök och en uppgradering från ett äldre plastgolv till ett nytt parkettgolv skulle innebära en standardförbättring. Detsamma gäller i viss mån för målningsarbetena. Även om kostnaderna för målning säkerligen blev högre på grund av rökningen, innebar även målningen en standardförbättring – det har ju inte påståtts att lägenheten var nymålad. Även elarbetena får antas ha inneburit en standardförbättring med tanke på att elinstallationerna var över 40 år gamla.

Vid en sammantagen bedömning anser nämnden att vetskap om rökningen sannolikt inte skulle ha påverkat priset med mer än de 100 000 kr som makarna NN redan

har fått i prisavdrag av säljaren. Redan på denna grund kan deras krav därför inte bifallas.

Vid denna bedömning saknas det skäl att ta ställning till om Mäklaren agerade oaktsamt.

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.