

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN och YY har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN och YY har begärt att Mäklaren ska betala 6 000 kr.

Mäklaren har motsatt sig kravet

BAKGRUND

Den 10 december 2024 köpte NN och YY ("NN-YY") bostadsrätten till en lägenhet i Småstaden för 1 995 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I objektsbeskrivningen angavs att parkeringsplats ingick i månadsavgiften, en uppgift som var felaktig. NN-YY 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-YY

Tillträde skedde den 3 mars 2025.

I oktober 2025 såldes en annan lägenhet i föreningen. Där kunde de läsa att parkering kostade 100 kr i månaden. De hade inte granskat avgiftsavierna tidigare. När de granskade avin i oktober 2025, framgick det att parkering debiteras separat med 100 kr/månad.

Den felaktiga uppgiften påverkade deras köpbeslut och utgör ett fel enligt köplagen. Vidare har mäklaren ett ansvar att kontrollera att uppgifter i marknadsföringen är korrekta. Uppgiften hade enkelt kunnat kontrolleras med bostadsrättsföreningen.

De har reklamerat felet inom skälig tid efter att det upptäckts. Reklamation skedde den 3 november 2025.

Den begärda ersättningen motsvarar den ekonomiska skillnaden mellan bostaden i avtalat och felaktigt skick. $100 \text{ kr/månad} \times 12 \text{ månader} \times 5 \text{ år} = 6\,000 \text{ kr}$.

Mäklaren

Säljaren skrev till henne att parkeringsplats ingår. Hon hade inte någon anledning att misstro säljaren. Det stod heller inget i mäklarbilden att avgift för parkeringsplats tillkom. Säljaren signerade också i objektsbeskrivningen på kontraktsdagen och bekräftade att informationen i den var korrekt.

NN-YY tillträdde lägenheten den 3 mars 2025 och reklamerade först i november 2025. Mer än sex månader har bedömts överskrida skälig tid enligt 3 kap. 26 § fastighetsmäklarlagen. Deras underrättelse om skadeståndskrav har framförts för sent.

NN-YY tillade bland annat följande:

En mäklare kan inte friskriva sig genom att säga att uppgiften kom från säljaren. Enligt god fastighetsmäklarsed ska en mäklare kontrollera uppgifter av ekonomisk

betydelse innan de förs in i objektbeskrivningen. Eftersom uppgiften om att parkering ingår inte fanns i lägenhetsutdraget eller övriga föreningshandlingar, borde Mäklaren ha verifierat den med föreningen innan den presenterades som korrekt.

Mäklaren tillade följande:

Hon ger in ett förlikningsavtal som NN-YY har signerat i mars 2025, där de fått kompensation rörande andra delar. De har genom sin underskrift bekräftat att de inte kan kräva annan kompensation gällande bostaden.

UTREDNINGEN

I ett sms till Mäklaren skrev säljaren följande:

Parkering ingår i hyran och man kan köpa till en för ca 100 kr i månaden bredband och el elen är väl ca 500 kr/ månaden plus fasta avgifter

I förlikningsavtalet angavs bland annat följande:

”Köparna har mottagit ersättning för sprickan i köksfönstret med belopp på 10 000 kr från säljaren, och mäklaren ersätter köparna med 3 400 kr för torktumlare.

Köparen har efter denna kompensation inte rätt att kräva annan kompensation.”

NÄMNDENS BEDÖMNING

I den del som det rör Mäklaren och NN-YY, handlar förlikningsavtalet, om kompensation för en torktumlare. Avtalet kan inte tolkas så att NN-YY avstått från att kräva ersättning för den uteblivna parkeringsplatsen.

Beträffande parkeringsplatsen gör nämnden följande bedömning.

Bortsett från de uppgifter som mäklaren enligt 3 kap. 13 § fastighetsmäklarlagen själv måste kontrollera – och dit hör inte kostnad för parkeringsplats – gäller att mäklaren normalt kan vidarebefordra uppgifter från säljaren till köparen utan egen kontroll, se prop. 1983/84:16 s. 13 ff. Det stämmer alltså inte, som NN-YY har uppgett, att mäklaren måste kontrollera samtliga uppgifter av ekonomisk betydelse.

Mäklaren får dock inte vidarebefordra uppgifter okritiskt. Om mäklaren av något skäl misstänker att en uppgift från säljaren är felaktig, måste mäklaren agera.

I detta fall är det utrett att säljaren uppgav att parkeringsplats ingick i månadsavgiften. Inget i utredningen visar att Mäklaren borde ha ifrågasatt säljarens uppgift. NN-YY:s krav kan därför inte bifallas.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Annika Willow 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.