

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen AS

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

Nämnden rekommenderar Mäklaren att till NN och YY betala 25 000 kr.

YRKANDEN M.M.

NN och YY har begärt att Mäklaren ska betala 75 000 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

Postadress

FRN
Turebergs allé 2
191 62 Sollentuna

E-post m.m.

E-post: frn@frn.se
Tel: 08-120 189 30, vardagar 10–12
www.frn.se

Den 14 december 2024 köpte NN och YY ("familjen NN") bostadsrätten till en lägenhet i Mellanstan för 1 725 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Enligt familjen NN informerade Mäklaren dem inte om att värmerör under badrummet var rostangripna. 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 Mäklaren är ersättningsskyldig och med vilket belopp.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

Familjen NN

Grunder

Mäklaren har brustit i sin informationsplikt gentemot dem som köpare. Specifikt gäller det rostangripna rör under golvet i badrummet, tillhörande värmesystemet.

Mäklaren var väl informerad om problemet, både av bostadsrättsföreningen och av säljaren.

Bakgrund och nuvarande situation

Kort efter tillträdet informerades de om att det förelåg osäkerhet kring tätheten i den vattenburna värmeledningen i hallen och badrummet. Som en säkerhetsåtgärd hade fastighetens vaktmästare kopplat bort värmesystemet i dessa utrymmen för att undvika läckage.

Detta innebär att golvet i badrummet måste bilas upp, vilket kommer att förstöra befintliga ytskikt och medföra ett behov av att renovera hela badrummet. Om korrosionen visar sig ha spridits ytterligare, kan det även bli nödvändigt att bryta upp golvet i hallen.

Informationsbrist från mäklaren

Vid visningen ställde de tydliga frågor om skick på kök, badrum och golv i vardagsrummet. Det fanns då möjlighet för Mäklaren att informera dem om problemen med värmerören – men det gjordes inte.

Det framgår inte heller av försäljningsprospektet att frågan hade diskuterats i föreningens styrelse. I ingivet protokoll från föreningens styrelsemöte den 24 april

2024 anges tydligt att Mäklaren kontaktats av styrelsen med anledning av bristerna i hall och badrum. Trots detta fördes ingen information vidare till dem som köpare.

Vidare fick de inget skriftligt frågeformulär, vilket annars är brukligt vid bostadsköp. Det ska även noteras att Mäklaren förmedlat bostaden drygt ett halvår tidigare till säljaren, som de i sin tur köpte bostaden av. De köpte till ett högre pris, trots att bristerna var kända vid den tiden.

Felen och bristerna blev kända för dem först efter att handpenningen erlagts och en besiktning genomförts. Även då tonade Mäklaren ner allvaret och hänvisade till att en eventuell vattenskada skulle täckas av hemförsäkringen, vilket inte stämmer.

De ville häva köpet eller justera priset, men Mäklaren informerade då om att de i så fall skulle mista erlagd handpenning.

Skadeståndskravet på 75 000 kr baseras på halva kostnaden för den renovering av badrummet som de nu behöver genomföra. De anser att det är rimligt att mötas halvvägs vad gäller kostnaden, eftersom den bakomliggande problematiken fanns innan de köpte bostaden, något Mäklaren var medveten om men inte informerade dem om.

Enligt den offert de fått kommer renoveringen att kosta 143 672 kr, under förutsättning att ROT-avdraget på 55 065 kr godkänns. Deras krav motsvarar alltså cirka hälften av denna kostnad.

Renoveringen kommer att utföras av firma som är väl insatt i badrummets skick och problematik sedan tidigare försäljning.

Mäklaren

Grunder

Han har inte agerat oaktsamt och någon skada föreligger inte. I vart fall ska ett eventuellt skadestånd jämkas på grund av medvållande.

Oaktsamhet

Det stämmer att han inom ramen för en tidigare förmedling av samma bostadsrätt fick information från föreningens vaktmästare om att det fanns rost på rör i badrummet. Han fick ingen information om någon bakomliggande orsak till detta, eller att det kunde innebära några men i fråga om nyttjandet av bostaden. Han fick heller ingen information om att det påverkade elementen i hallen.

Rosten var enkelt upptäckbar vid en okulär besiktning, men det påpekades ändå till dåvarande köpare (nuvarande säljare). Han uppfattade inte informationen som något väsentligt eller som kunde ha betydelse för en presumtiv köpare – rost på badrumsrör är trots allt vanligt.

När förevarande förmedling påbörjades, lyftes frågan om rosten på rören med säljaren eftersom han mindes att vaktmästaren påpekat det. Säljaren informerade om att frågan var utagerad och att det inte påverkade nyttjandet av bostaden på något sätt.

Sammanfattningsvis har han inte uppfattat rosten på rören som ett fel eller en brist i bostadsrätten. Rosten har vidare varit enkelt upptäckbar vid en okulär besiktning. Han har inte känt till att den bakomliggande orsaken till rosten haft någon påverkan på nyttjandet av bostaden i övrigt. Han har dessutom erhållit konkret information från säljaren om att rosten inte har någon påverkan på nyttjandet av bostadsrätten.

Skada

Bedömningen ska göras utifrån vilket pris bostadsrätten betingat om rätt uppgifter lämnats inför köpet. Det har inte företetts någon utredning som styrker att försäljningspriset hade varit lägre om han hade informerat om att rören hade rostan-grepp.

Badrummet är från år 1999 och uppfördes i samband med bostadsrättsföreningens senaste stambyte. Badrummets tekniska livslängd får därför betraktas vara uttjänt, innebärandes att en köpare har att förvänta sig att badrummet ändå måste renoveras. Någon ekonomisk skada kan under ett sådant förhållande inte föreligga.

Det har inte lämnats in någon utredning som styrker den bakomliggande orsaken till rosten, eller att det är nödvändigt att renovera badrummet.

Medvållande

Rören är utanpåliggande och alltså inte inbyggda. Rostangreppen på rören har varit enkelt upptäckbara vid en okulär besiktning. Det framgår också av föreningens mejl den 9 juni 2025 där det anges att "värmerören ner i golv är kraftigt rostangripna".

Under alla omständigheter har alltså rostproblematiken varit enkelt upptäckbart för en köpare varför familjen NN måste betraktas vara medvållande till en eventuell skada till en sådan grad att eventuellt skadestånd ska jämkas till noll.

Familjen NN tillade i huvudsak följande:

Oaktsamhet – bristande upplysningsplikt

Mäklaren medger att han kände till att det fanns rost på rör i badrummet och att han tidigare fått detta påpekat av föreningens vaktmästare. Han påstår dock att det inte uppfattades som betydelsefullt eller som något som påverkade bostadens funktion.

Detta är en orimlig bedömning, särskilt eftersom:

- Värmen i både hall och badrum var avstängd som följd av rostproblemen – ett tydligt påverkat nyttjande av bostaden.
- Rören inte är utanpåliggande utan ingjutna i betonggolvet, vilket omöjliggör visuell kontroll vid visning. Påståendet om att skadan var "enkelt upptäckbar" saknar grund.
- Mäklaren hade kännedom om bristerna i badrummet genom information som tillhandahållits av bostadsrättsföreningens styrelse, vaktmästare samt säljaren. Trots detta förmedlades ingen upplysning om dessa brister till dem som köpare, varken i objektsbeskrivningen eller vid visningstillfället.

Skada – påverkan på pris och nyttjande

Mäklaren hävdar att:

- Skadan inte är styrkt.
- Badrummet ändå var gammalt och "uttjänt".
- Det inte är visat att renovering var nödvändig.

Detta är felaktigt.

- Skadan är dokumenterad. Vid renovering konstaterades att värmeledningen var genomrostad mer än 60 cm in i betongen.
- Att rören låg under tätskiktet i badrumsgolvet medförde att hela badrummet behövde rivas. Inte som en estetisk åtgärd utan för att uppfylla bygg- och branschkrav om täthet och säkerhet.
- Kostnaden för renoveringen kunde ha påverkats eller undvikits om upplysning hade getts i rätt tid, så att köpet kunnat justeras eller hävas.

Att badrummet är från år 1999 innebär inte per automatik att det måste renoveras. Värmefelet var inte synligt eller förväntat och krävde ingrepp som gått långt utöver normalt slitage.

Ett badrum kan vara äldre men ändå brukbart. Skadan rörde ett funktionellt system som är avgörande för bostadens användning.

Medvållande – felaktiga påståenden om synlighet

Mäklaren påstående att rören är utanpåliggande och därmed enkla att inspektera är direkt felaktigt.

Detta motsägs av:

- Foton från renoveringen
- Utlåtande från VVS-firman Rörfirman den 9 juni 2025.

Det fanns alltså ingen rimlig möjlighet för dem som köpare att själva upptäcka felet. Det är just därför upplysningsplikten existerar. Om upplysning om de rostangripna rören hade lämnats före köpet, hade detta gett dem möjlighet att anlita en fackman för en professionell bedömning av badrummets skick och omfattningen av eventuella fel.

Mäklaren tillade följande:

Han uppfattade aldrig att värmen i hall och badrum var avstängda, och i synnerhet inte att det i så fall skulle bero på rostproblematiken i badrummet. Det må vara på det sättet att de ingjutna delarna av rören också var rostangripna, detta hade emellertid han ingen kännedom om.

Han är av uppfattningen att rosten syntes tydligt även på den utanpåliggande delen av rören. Om rosten bara avsåg rör under golv ter det sig vidare i och för osannolikt att rosten hade uppmärksammats av någon part.

Han vidhåller att säljaren uppgav att frågan var utagerad och inte utgjorde ett problem.

Eftersom badrummet är från år 1999 har badrummets tekniska livslängd uppnåtts, vilket innebär att vetskap om felet inte kan ha någon värdepåverkan. Under alla omständigheter medför badrummets ålder att ersättning inte kan utgå för en helrenovering av badrummet.

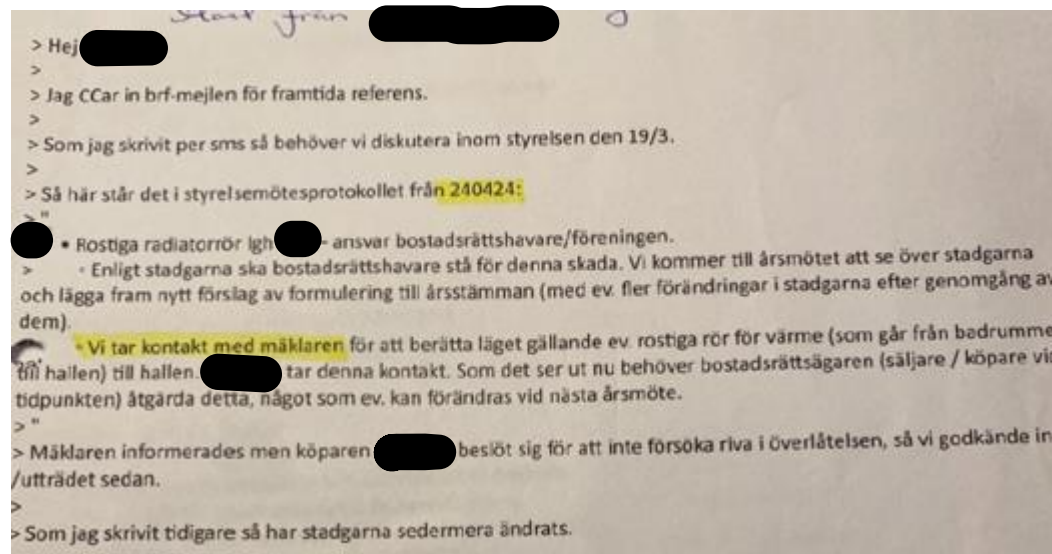
Makarna NN yttrade sig över Mäklaren inläga. Yttrandet återges inte här, men det har lästs och beaktats av nämnden.

UTREDNINGEN

Familjen NN har gett in följande bilder från renoveringen.

[Två bilder inskickade från familjen NN. Inte medtagna i det anonymiserades beslutet.]

I ett mejl till familjen NN den 9 mars 2025 skrev bostadsrättsföreningens ordförande följande:



> Hej [redacted]
>
> Jag CC:ar in brf-mejlen för framtida referens.
>
> Som jag skrivit per sms så behöver vi diskutera inom styrelsen den 19/3.
>
> Så här står det i styrelsemötesprotokollet från 240424:
> "
> • Rostiga radiatorrör ligger [redacted] ansvar bostadsrättshavare/föreningen.
> - Enligt stadgarna ska bostadsrättshavare stå för denna skada. Vi kommer till årsmötet att se över stadgarna och lägga fram nytt förslag av formulering till årsstämman (med ev. fler förändringar i stadgarna efter genomgång av dem).
> Vi tar kontakt med mäklaren för att berätta läget gällande ev. rostiga rör för värme (som går från badrummet till hallen) till hallen. [redacted] tar denna kontakt. Som det ser ut nu behöver bostadsrättsägaren (säljare / köpare vid tidpunkten) åtgärda detta, något som ev. kan förändras vid nästa årsmöte.
> "
> Mäklaren informerades men köparen [redacted] beslöt sig för att inte försöka riva i överlåtelsen, så vi godkände in-
/utträdet sedan.
>
> Som jag skrivit tidigare så har stadgarna sedermera ändrats.

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.

Oaktsamhet

Enligt 3 kap. 12 § fastighetsmäklarlagen ska en mäklare upplysa en köpare om sådant som mäklaren känner till och som kan antas ha betydelse för köparen.

Genom Mäklaren uppgifter är det klarlagt att han inför en tidigare försäljning fick information om att värmerören var rostangripna. Det framgår också att han informerade köparen om detta vid den tidigare försäljningen, men däremot inte vid försäljningen till familjen NN.

Enligt nämnden står det klart att Mäklaren agerade oaktsamt när han inte upplyste familjen NN om rostangreppet. Att säljaren må ha uppgett att "frågan var utagerad", som Mäklaren uttryckt det, medför ingen annan bedömning.

Orsakssamband och skada

Om Mäklaren hade upplyst om rören hade marknaden insett att det förelåg ett akut och genomgripande renoveringsbehov i badrummet. Detta hade därmed inneburit att marknaden värderade bostadsrätten lägre.

Skadan får beräknas med ledning av 38 § köplagen. Det innebär att skadan i första hand ska beräknas till skillnaden mellan värdet av bostadsrätten i felfritt skick subtraherat med värdet av bostadsrätten i felaktigt skick vid tiden för avtalet. Någon bevisning angående värdeskillnaden har inte getts in.

Nämnden anser dock att det i nu aktuellt ärende finns möjlighet att uppskatta skadans storlek. Vid en samlad bedömning anser nämnden att skadan uppgår till 25 000 kr. Det beloppet bör Mäklaren betala till familjen NN.

Jämkning

Det har inte visats att rosten gick att upptäcka. Med andra ord är det inte visat att familjen NN försummade sin undersökningsplikt. Skadeståndet ska därför inte jämkas.

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.