

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN har begärt att NN ska betala 12 000 kr.

Mäklaren har motsatt sig kravet.

BAKGRUND

NN har köpt en bostadsrättslägenhet i Mellanstaden för 720 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Efter köpet visade det sig att kylskåpet i lägenheten inte fungerade. 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 Mäklaren inte är ersättningsskyldig.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN

Vid visningen frågade hon uttryckligen om kyl och frys fungerade. Mäklaren svarade att de fungerade, men att de var avstängda eftersom säljaren redan flyttat ut.

När hon flyttade in och satte på kylskåpet visade det sig att det inte fungerade, att det läckte vatten och att det var skadat på grund av felaktig installation (köksskåp monterat ovanpå som täckt ventilationen).

En tekniker som hon anlitat konstaterade att kylan var cirka 14 år gammal och inte reparerbar.

Hon meddelade Mäklaren, men denne tog inget ansvar utan hänvisade till säljaren, trots att hon inte haft någon kontakt med säljaren och det var Mäklaren som lämnade informationen.

Hon anser att Mäklaren har brutit mot sin upplysningsplikt och lämnat felaktiga uppgifter som hon förlitade sig på vid köpet. Hon kräver ersättning för kostnaden för en ny kyl, cirka 12 000 kr.

Mäklaren

Tillträdet ägde rum den 17 september 2025. Först den 25 oktober 2025, det vill säga mer än en månad senare, kontaktades han av NN angående att kylskåpet inte fungerade. Han sa att NN borde kontakta säljaren och meddela denne om felet.

Under visningen uppgav han, i enlighet med säljarens information, att kylskåpet var fungerande. Innan visningen hade NN fått del av information om undersökningsplikten.

I anmälan även att NN inte haft någon kontakt med säljaren, vilket inte stämmer. Kontaktuppgifter till säljaren framgår tydligt i det undertecknade överlåtelseavtalet, och samtliga parter närvarade både vid kontraktsskrivningen och på tillträdesdagen. Vid detta tillfälle intygade även säljaren att kylan fungerade under perioden han bodde där.

NN bereddes möjlighet att bemöta Mäklarens inlägga men valde att inte göra det.

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

Mäklaren har oemotsagd uppgett – och nämnden anser att uppgiften kan läggas till grund för bedömningen – att säljaren hade uppgett att kylskåpet fungerade. Någon anledning till varför Mäklaren borde ha ifrågasatt säljarens uppgift har inte framkommit. Med andra ord är det inte visat att Mäklaren agerade oaktsamt. Redan av det skälet kan NN:s krav inte bifallas.

Nämnden tillägger att det av NN:s egna uppgifter framgår att kylskåpet var 14 år gammalt. Ett så gammalt kylskåp har i princip inget marknadsvärde alls. Av det följer att vetskap om att kylskåpet var defekt inte gärna kan ha påverkat priset på lägenheten. Även av det skälet ska kravet avslås.

På nämndens vägnar:

Ingemar Persson

INFORMATION

I beslutet har deltagit: f.d. justitierådet Ingemar Persson, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Johan Nordenfelt, fastighetsmäklarrepresentant och Guy Wallster, 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.