

Anmälare

NN och YY

Ombud:

CL

Motpart

Mäklaren

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

Nämnden rekommenderar Mäklaren att betala 500 kr till NN och YY.

YRKANDE M.M.

NN och YY har begärt att Mäklaren ska betala 12 432 kr.

Mäklaren har medgett att betala 500 kr men motsatt sig kravet i övrigt.

BAKGRUND

Den 11 februari 2025 köpte NN och YY ("makarna NN") en bostadsrätt i Småstaden för 3 050 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande:

Välkomnande entréhall med klinkergolv. Till höger om entrén finns ett större sovrum med hel garderobsvägg. Till vänster kommer man in i köket. Stort helkaklat fräscht badrum med dusch. Här finns även tvättmaskin och torktumlare. Vidare kommer man in i vardagsrummet. Här flödar ljuset från två håll. Trevligt burspråk. Utgång till härlig uteplats med markis. Till höger finns ännu ett sovrum med hel garderobsvägg. Utgång till uteplats även här.

Uppgiften om markis var felaktig. Makarna NN har begärt skadestånd motsvarande kostnaden för inköp och montering av en ny markis.

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

Makarna NN

I objektsbeskrivningen angav Mäklaren att bostaden var utrustad med markis. Efter tillträdet visade det sig att ingen markis fanns.

En objektsbeskrivning är ett juridiskt bindande dokument och ska ge en korrekt och sanningsenlig bild av bostaden. När en mäklare anger att viss utrustning finns, måste köparen kunna förlita sig på den uppgiften. Det är inte acceptabelt att i efterhand hävda felskrivning utan att vidta åtgärder för att rätta till felet. Fel kan naturligtvis ske, men ansvaret ligger på mäklaren att kompensera den som lidit ekonomisk skada till följd av den felaktiga informationen.

Det finns ingen seriös verksamhet i Sverige som kan utlova något skriftligen, ta betalt under dessa förutsättningar, och därefter hänvisa till "felskrivning" utan att ta ansvar för konsekvenserna.

Mäklaren

Makarna NN var på visningen och gick även runt bostaden utomhus. De kunde tydligt se att det inte fanns någon markis.

Efter köpet påtalade makarna NN att markis saknades. Hon medgav att hon hade skrivit fel och att det aldrig funnits någon markis. Hon erbjöd sig att betala värdet av en markis från tiden för husets uppförande år 2003.

Den 19 juli 2025 fick hon svar från makarna NN att de "släppte" markisen.

Den 24 augusti 2025 väckte makarna NN återigen frågan om ersättning för markisen.

En 22 år gammal markis är uttjänt. Hon hittade en äldre markis på Blocket för 500 kr och erbjöd makarna NN den summan. Makarna NN meddelade att de ville ha en ny och monterad markis.

Makarna NN tillade bland annat följande:

Mäklaren hänvisar till ett sms från dem den 19 juli 2025, där de uppges "släppa" frågan. Detta har dock ingen rättslig betydelse.

En köpare kan inte genom ett tillfälligt avstående upphäva en mäklares lagstadgade ansvar enligt FML eller avsäga sig en rättighet som grundas på en felaktig uppgift i objektsbeskrivningen. Ett sådant meddelande saknar verkan när felaktigheten består och köparen senare åter tar upp frågan.

Det relevanta är att objektsbeskrivningen var felaktig vid tidpunkten för köpet. Deras temporära besked att släppa frågan, som lämnades på grund av påverkan från Mäklaren och stress, saknar rättslig verkan.

UTREDNINGEN

Den 19 juli 2025 skrev NN bland annat följande till Mäklaren:

Vad det gäller markisen så släpper vi det.
Anledningen till att vi har agerat som vi gjort beror på bemötandet från säljaren och hans representant.
Vi anser att de inte har varit ärliga angående skicket på lägenheten.

Den 4 augusti 2025 skrev makarna NN:s ombud följande till Mäklaren:

Hej igen
I mitten av augusti kommer [REDACTED] flytta in i lägenheten efter en omfattande renovering.
Markisen bör då vara på plats.
Tacksam för återkoppling.
Med vänlig hälsning,
[REDACTED]
[REDACTED]

NÄMNDENS BEDÖMNING

Att efterge en fordran innebär att en borgenär (fordringshavare) avstår från att kräva betalning av en fordran.

Det stämmer inte, som makarna NN har anfört, att en köpare inte kan avstå från ett krav eller en rättighet som grundar sig på en felaktig uppgift i objektsbeskrivningen.

Mäklaren har uppgett att makarna NN "släppte", det vill säga eftergav, kravet på ersättning för markisen. Mäklaren har bevisbördan för det påståendet.

Genom den ingivna bevisningen – se ovan under rubriken "Utredningen" – får det anses visat att makarna NN eftergav sitt ersättningskrav.

Eftersom makarna NN har eftergett ersättningskravet, är Mäklaren redan av det skälet inte skadeståndsskyldig. Enligt sitt medgivande bör hon dock betala 500 kr till makarna NN.

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.