

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen OB

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala 106 959 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 27 augusti 2025 köpte NN bostadsrätten till en lägenhet i Staden för 1 420 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Enligt NN agerade Mäklaren oaktsamt som inte informerade om att en golvbrunn i lägenheten var från 1959 och därmed hade passerat sin tekniska livslängd.

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

Mäklaren agerade oaktsamt då hon undanhöll väsentlig information om golvbrunnen i badrummet. Den hade passerat sin tekniska livslängd och var original från år 1959. Föreningen hade information om detta och Mäklaren har förmedlat fyra andra lägenheter i samma förening de senaste åren och borde därför vara medveten om föreningens problem med golvbrunnarna. I varje fall borde hon ha undersökt dess skick, då det är relevant information för en köpare.

Att brunnen passerat sin tekniska livslängd ökar risken avsevärt för vattenskador, vilket gör att han behöver byta ut brunnen. Tyvärr kan man inte bara byta ut enbart brunnen, utan man behöver bryta upp och ersätta allt kakel runtomkring vilket kostar 106 959 kr enligt ingiven offert.

Hade Mäklaren informerat om detta vid köpet hade han aldrig köpt lägenheten för det priset.

På tillträdesdagen hade han en kort tillsyn tillsammans med förvaltare och säljare innan han skulle få nycklarna. Där framkom det att golvbrunnen i badrummet var original från år 1959 och därmed passerat till tekniska livslängd med råge. Detta ökar risken för vattenskador, något som han behöver agera på för att inte skada sin eller grannars lägenheter. Informationen om detta kom alltså långt efter kontraktet var skrivet och han hade därmed ingen som att dra sig ur affären eller ändra priset.

Efter vidare undersökning under hösten med förvaltaren framkom det att föreningen i november 2024, cirka ett år före hans köp, hade genomfört en besiktning av hans lägenhet, där det tydligt noterades att golvbrunnen var original.

Eftersom Mäklaren under det senaste året hade förmedlat minst fyra andra lägenheter i samma förening/hus, kan man förvänta sig att hon haft kännedom om skicket i föreningens fastigheter och relevanta återkommande brister, alternativt

haft anledning att undersöka detta närmare. Att inte vidarebefordra sådan väsentlig information till köpare utgör oaktsamhet i förmedlingsuppdraget.

Han menar också att felet inte var upptäckbart vid en normal okulär undersökning. Att som lekman behöva lyfta på golvbrunnsslock, bedöma golvbrunnens ålder eller avgöra huruvida installationen uppfyller fackmannamässiga krav kan inte anses rimligt inom ramen för köparens undersökningsplikt. Eventuella invändningar om undersökningsplikt anser han därför inte kunna vinna gehör.

En golvbrunn är en integrerad del av badrummets tätskikt och kan enligt gällande branschregler inte bytas utan att tätskiktet bryts. När tätskiktet bryts måste hela tätskiktet i badrummet göras om för att uppfylla krav på fuktsäkerhet och försäkringsmässig godtagbarhet. Detta innebär i praktiken att kakel och klinker måste rivas, golvbrunn bytas, nytt tätskikt installeras samt ytskikten återställas. Det finns ingen teknisk eller försäkringsmässig godtagbar möjlighet att utföra en begränsad eller partiell åtgärd utan fullständig renovering av badrummet. Kostnaden motsvarar således vad som krävs för att åtgärda felet på ett fackmässigt och korrekt sätt.

Mäklaren

Inställning

Grunderna för bestridandet är följande.

- Felet är för sent reklamerat.
- Hon har inte agerat oaktsamt i de avseenden som görs gällande i anmälan.
- NN har inte styrkt någon ekonomisk skada uppgående till begärt belopp.
- Orsakssamband saknas mellan den påstådda oaktsamheten och skadan.
- På grund av medvållande ska ett skadestånd jämkas.

Reklamation

Reklamation framställdes den 28 januari 2026.

Hon gör gällande att reklamationsfristen började löpa den 22 oktober 2025, då NN enligt egen uppgift fick information om de omständigheter som åberopas till grund för kravet. NN hade således vid denna tidpunkt faktisk kännedom om de aktuella förhållandena. Genom att framställa reklamation över tre månader efter att sådan kännedom erhållits, har reklamation inte skett inom skälig tid.

Oaktsamhet

Samtliga NN:s påståenden i anmälan bestrids. Hon har inte agerat oaktsamt.

En fastighetsmäklare har inte någon skyldighet att genomföra någon teknisk undersökning av bostadsrätten i syfte att upptäcka eventuella fel eller brister. Det ankommer på köparen att genom egen undersökning eller genom anlåtande av sakkunnig tillvarata sitt intresse i fråga om bostadens skick.

Hon kände inte till att golvbrunnen i badrummet var original från år 1959 och hon saknade även vetskap om att bostadsrättsföreningen tidigare hade genomfört en besiktning där golvbrunnens ålder noterats.

NN:s uppgift att golvbrunnen varit dold av brunnslocket understryker ytterligare att det inte fanns någon möjlighet för henne att upplysa om golvbrunnens ålder.

Den omständigheten att hon tidigare har förmedlat bostadsrätter i samma bostadsrättsförening förändrar inte denna bedömning. En mäklare kan inte hållas förväntas upplysa om omständigheter som inte varit kända.

Skada och orsakssamband

Det bestrids att NN har lidit någon ekonomisk skada som har samband med mäklartjänsten. NN har inte lagt fram något bevis eller annat underlag som styrker att bostadsrättens marknadsvärde skulle ha påverkats negativt.

Golvbrunnen i badrummet var original från år 1959 och hade därmed uppnått sin normala tekniska livslängd vid tidpunkten för överlåtelsen. Det får därför förutsättas att behovet av ett utbyte redan varit beaktat vid fastställandet av köpeskillingen. Den omständigheten att ett byte av golvbrunnen kan föranleda mer omfattande åtgärder, såsom ingrepp i tätskikt och därmed en mer genomgripande badrumsrenovering, medför ingen annan bedömning. När en byggnadsdel har uppnått sin tekniska livslängd ligger det i sakens natur att ett utbyte kan få följdverkningar för angränsande konstruktioner.

Vidare var badrummet i övrigt vid överlåtelsen inte i nyskick utan uppskattningsvis minst tio år gammalt.

Att beräkna den påstådda skadan utifrån kostnaden för en fullständig renovering av badrummet är felaktigt. En fullständig badrumsrenovering skulle innebära omfattande standardhöjande åtgärder och en påtaglig värdeökning av bostadsrätten.

En ersättning beräknad på detta sätt skulle därför medföra en obehörig vinst för NN.

Medvållande

NN hade en långtgående undersökningsplikt som innefattade att undersöka bostadsrätten i dess helhet. Denna plikt innefattar att vidta kontrollåtgärder såsom att avlägsna brunnslöcket och inspektera golvbrunnen. Vid en sådan undersökning hade golvbrunnens ålder och skick kunnat noteras.

Mot bakgrund av ovanstående ska ett eventuellt skadestånd i första hand jämkas till noll.

NN tillade följande:

Att han skulle ha reklamerat för sent anser han inte vara korrekt. För det första finns det ingen exakt tid som anses "skälig", utan det beror på situationen. För det andra är tiden efter en flytt hektisk med många saker som händer. Han valde att få det mest akuta i ordning i lägenheten innan han satte sig ner och undersökte hur han skulle gå vidare, vart man skulle vända sig osv. Det är en svår process för någon som aldrig varit med om detta tidigare. Det är därför fullt rimligt att det dröjer lite extra i samband med en flytt. Sedan noterade de detta till Mäklaren samma dag som de fick nycklarna, det vill säga den 22 oktober. 2025 Visserligen inte skriftligt, men felet noterades definitivt.

Han kan hålla med om att han inte har ett konkret fel i lägenheten, exempelvis en vattenskada, här och nu. Men det är inte heller det han åberopar, utan att Mäklaren agerade oaktsamt genom att inte ge honom all väsentlig information före köpet. Om Mäklaren hade informerat honom om att han behövde investera cirka 100 000 kr för en ny golvbrunn, hade han inte köpt lägenheten. Informationen om golvbrunnen är väsentlig.

Mäklaren har under de senaste åren förmedlat en handfull lägenheter i bostadsrättsföreningen och borde ha god kännedom om lägenheternas beskaffenhet och problematik kring golvbrunnarna. Hon borde inhämtat denna väsentliga information från antingen styrelsen eller förvaltaren.

Han anser även att han iakttagit sin undersökningsplikt. Det förväntas att man gör en okulär besiktning vid exempelvis en visning, vilket han gjort. Det kan inte förväntas att han som lekman ska lyfta på ett golvbrunnslöck och bedöma brunnens ålder och skick.

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

Mot Mäklarens förnekande har NN inte visat att Mäklaren kände till att golvbrunnen behövde bytas. Någon skyldighet att undersöka tekniska installationer har heller inte en mäklare. NN:s krav kan därför inte bifallas.

Nämnden tillägger att en skada under inga omständigheter kan uppgå till begärt belopp. Den som köper en begagnad lägenhet måste vara medveten om att golvbrunnar m.m. har en begränsad livslängd och att de någon gång behöver bytas. NN har emellertid begärt ersättning för en ny golvbrunn och ett nytt badrum. Kravet förutsätter att han hade fog för att tro att golvbrunnen var nyligen utbytt och badrummet nyrenoverat. Det hade han inte fog för att tro.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Annika Willow Sundh, Konsumentvägledarnas förening, Ann-Christine Enqvist, 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.