

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Biträdande förbundsjuristen JE

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 80 000 kr.

Mäklaren har motsatt sig kravet och inte godtagit det begärda beloppet som rimligt i och för sig.

BAKGRUND

Den 11 oktober 2024 köpte NN och YY ("NN-YY") bostadsrätten till en lägenhet i Småstaden för 2 995 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Enligt NN-YY upplyste inte Mäklaren dem om att lägenhetens tvättstuga var renoverad av en amatör. 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 inte är ersättningsskyldig.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT**NN-YY***Grunder*

Mäklaren underlät att berätta om tvättstugans skick. Trots att både säljaren och Mäklaren visste att den inte var renoverad fackmannamässigt utan av en amatör, så doldes detta för dem. Hade de känt till detta hade de anlitat någon för att undersöka status, begärt avdrag på priset eller liknande.

Priset de fått offert på för att återställa tvättstugan på ett säkert sätt är 145 000 kr. De och Mäklaren bör mötas på mitten av denna summa, med avrundning.

Omständigheter

De var på visning av bostadsrätten och gillade vad de såg. De ställde frågor till säljarna, men fick ingen indikation på att en amatör gjort våtutrymmet. De undersökte lägenheten, dock ej fasta installationer. I detta fall en duschkabin som dolde felen. De upptäckte detta när deras tvättmaskin gick sönder och de tog bort duschkabinen.

De är inte utbildade byggnadsarbetare och därför tog de in en offert från byggfirma. De vill kunna vara trygga och kunna lita på att försäkringskraven är uppfyllda om olyckan skulle vara framme.

Mäklaren

Bostaden uppfördes år 1970 och bestod bland annat av ett utrymme med tvättmaskin, torktumlare och duschkabin. Utrymmet var inte renoverat på cirka 20 år.

I samband med försäljningen fick hon en fråga från en spekulant avseende utrymmet och när det senast var renoverat. Hon ställde frågan till säljarna och fick svar i enlighet med det mejl som NN-YY gett in. Hon vidarebefordrade svaret till spekulanten.

Hon bedömde att informationen inte behövde vidarebefordras till övriga spekulanter. Genom en okulär besiktning av tvättstugan måste det för var och en ha framgått att den var i behov av renovering eller inom en inte alltför avlägsen framtid skulle komma att kräva det. Informationen från säljarna gjorde ingen skillnad i det avseendet. NN-YY ställde heller inga frågor om utrymmet som indikerade att de hade ett intresse av att veta mer om tvättstugan.

Kostnad för sedvanligt underhåll är inte en skada. En köpare måste förvänta sig att behöva vidta och bekosta underhållsåtgärder på den bostad man köper. Det framgår inte av kravet vad som ska åtgärdas och det går därför inte att bedöma om åtgärderna ligger inom ramen för sedvanligt underhåll. Av reklamationen framgår endast att det är "spruckna klinker med hålrum under [...] och sedan ser brunnen inte så bra ut heller". Det framgår inte om dessa skador på något sätt skulle gå utöver vad som kan förväntas av ett sedvanligt underhåll. Det går inte ens att bedöma om det faktiskt är fel och om de beror på att en amatör vidtagit åtgärderna. NN-YY har inte visat att någon skada uppkommit.

NN-YY menar att om de vetat om att ytskiktet var gjort av en amatör, hade de begärt prisavdrag. Det är dock högst osannolikt att de faktiskt skulle fått ett prisavdrag och de har inte heller inkommit med något till stöd för att det var sannolikt.

NN-YY yttrade sig över Mäklarens inlägga. Yttrandet återges inte här men det har lästs och beaktats av nämnden.

UTREDNINGEN

Den 30 september 2024, alltså före köpet, skrev säljarna följande till Mäklaren:

För väldigt många år sedan fick vi fuktskador i tvätttrummet p.g.a igenmurade luftspalter, så föreningen fick åtgärda problemen. Ytskiktet fick vi gjort av en amatör. Allt utom ytskiktet är utfört enligt den tidens standard. Hoppas att det är svar nog på deras fråga.

Den 8 augusti 2025, efter köpet, skrev säljarna följande till NN-YY:

Tvättstugan hade en fuktskada för ca 20 år sedan pga igenmurade luftspalter så föreningen åtgärdade problemen så som regler, isolering väggar och brunnar .Allt är utfört enligt den tidens standard. Ytskiktet gjordes av en amatör.

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 att ytskiktet i tvättstugan var cirka 20 år gammalt. Det får också stöd av mejlet från säljaren, se ovan under rubriken "Utredningen".

Enligt 3 kap. 12 § fastighetsmäklarlagen ska mäklaren informera om allt denne känner till som kan antas ha betydelse för en köpare. Att något "kan antas" ha betydelse innebär ett lågt ställt krav på informationens relevans för mottagaren av informationen.

En köpare kan typiskt sett antas vilja ha information om att en badrumsrenovering inte har utförts av en professionell aktör. Bland annat kan detta förhållande påverka möjligheten att få ersättning för det fall att en skada senare skulle uppkomma i badrummet. Nämnden anser därför att Mäklaren agerade oaktsamt genom att inte vidarebefordra den av säljaren lämnade informationen till köparna.

NN-YY har inte redogjort för vilka fel som de anser föreligger i ytskiktet, och än mindre har de visat att det faktiskt föreligger några fel. Att ytskiktet var gjort av en amatör innebär inte nödvändigtvis att arbetet var felaktigt utfört. Redan av det skälet kan deras krav inte bifallas.

Även om det skulle föreligga fel är det mindre sannolikt att fel i ett 20 år gammalt ytskikt skulle påverka priset på bostaden. Även av det skälet ska NN-YY:s krav avslås.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Annika Wilow 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.