

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen PD

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 211 000 kr.

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

BAKGRUND

Den 13 februari 2026 köpte NN och YY ("NN-YY") en bostadsrättslägenhet i Småstaden för 2 650 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Enligt NN-YY underlät Mäklaren att informera dem om att det hade gjorts en besiktning av badrummet och att ett besiktningsprotokoll fanns tillgängligt.

I besiktningsprotokollet angavs bland annat följande:

Plattsättning på golv och delvis väggar har uppdaterats, oklart när.
Utförandet har ej fackmannamässig finish.
Väggar i duschzon bedöms originalutförande och har hålrumsjud/bom.
I golvbrunnen finns ej nervikt tätskikt med klämringsfunktion, inget tätskikt är synligt.

I våtutrymmen skall golv- och väggytor ha vattentäta skikt och utförandet följa gällande branschregler och monteringsanvisningar. Möjlighet att kontrollera tätskikt på golv- och väggytor med keramiska plattor är väldigt begränsad, vanligtvis enbart i golvbrunnen. Om utförandet/tätskiktet är äldre eller har brister, finns det en ökad risk för nedsatt funktion varpå fukt kan tränga in i bakomvarande konstruktioner och orsaka fuktrelaterade skador. Skador i bakom/omkringliggande konstruktioner kan ej uteslutas. Rekommenderar att behörig våtrumsentreprenör kontaktas för kontroll och åtgärd (renovering).

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 ersättningskyldig.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN-YY

Mäklaren har åsidosatt sin upplysningsplikt och agerat i strid med god fastighetsmäklarsed genom att avsiktligt undanhålla ett besiktningsprotokoll med uppgifter om kritiska, tekniska brister.

Mäklaren har vid förfrågan den 4 februari 2026 skriftligen nekat till att det fanns ett besiktningsprotokoll. Det är styrkt att Mäklaren vid denna tidpunkt förfogade över protokollet och även hade delat det med andra spekulanter.

Protokollet visade på allvarliga brister: total avsaknad av tätskikt i brunn samt "bom" i väggar.

Genom att undanhålla information om att badrummet saknade tätskikt vid golvbrunn har Mäklaren vilselett dem att betala ett marknadspris som inte motsvarar bostadens faktiska skick.

Skillnaden mellan erlagt pris (2 650 000 kr) och det pris de skulle ha bjudit med kännedom om felet utgör deras skada. Ersättningsbeloppet om 211 000 kr grundas

på inkomna offerter för att återställa badrummet till den tekniska standard som kunnat förväntas om Mäklarens uppgifter varit korrekta.

Mäklaren

Oaktsamhet

Hennes svar på NN-YY:s fråga om det fanns ett besiktningsprotokoll för lägenheten var olyckligt, men det var inte felaktigt eftersom det inte fanns något besiktningsprotokoll för lägenheten. När hon besvarade frågan utgick hon från att det var en besiktning för *hela* lägenheten som avsågs och inte endast ett rum. Det hade gjorts en badrumsbesiktning, vilket hon inte försökte dölja. Hon lade fram protokollet från badrumsbesiktningen på visningen. Andra spekulanter tog del av det, men NN-YY verkar ha missat det.

Skada

Oavsett omständigheterna avseende protokollet, det vill säga om hon har uppfyllt sin upplysningsskyldighet eller inte, har NN-YY inte lidit någon ekonomisk skada.

Av objektsbeskrivningen framgår att bostaden byggdes år 1990. NN-YY köpte bostaden år 2026. NN-YY har således köpt en bostad med ett badrum som var 36 år gammalt och hade nått sin tekniska livslängd. Denna information har framgått av objektsbeskrivningen och varit känd för NN-YY, varför de haft att räkna med att badrummet behövde göras om.

Utöver detta har NN-YY i samband med visningen kunnat se vilket skick som badrummet befann sig i.

NN-YY tillade bland annat följande:

Ekonomisk skada och teknisk livslängd

Mäklaren hävdar att badrummet saknar värde på grund av dess ålder. De bestrider detta. Det finns en väsentlig skillnad i marknadsvärde mellan:

- Ett badrum som är 35 år gammalt men tekniskt intakt och fungerande, och
- Ett badrum som genom en teknisk besiktning visat sig sakna tätskikt och ha allvarliga brister.

Kännedom om att tätskikt saknas innebär att badrummet inte kan användas utan risk för fuktskador på fastigheten, vilket tvingar fram en omedelbar totalrenovering. Denna information hade haft en direkt negativ påverkan på budgivningen och slutpriset. Att Mäklaren undanhållit ett protokoll som bevisar att objektet är defekt har därmed orsakat dem en konkret ekonomisk skada.

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; orsakssamband och skada

En skada får beräknas enligt grunderna för 45 § köplagen. Det innebär att man får fråga sig hur vetskap om besiktningsprotokollet skulle ha påverkat priset på bostaden.

Det huvudsakliga innehållet i besiktningsprotokollet har återgetts ovan under rubriken "Bakgrund". En köpare som tagit del av besiktningsprotokollet kunde kalkylera med kostnaden för ett nytt badrum och beakta det vid bestämmandet av köpeskillingen.

Till saken hör emellertid det som parterna förefaller överens om, att badrummet var 35–36 år gammalt. Med andra ord hade det sedan länge passerat sin tekniska livslängd. Det innebär att en köpare under alla förhållanden behövde kalkylera med kostnaden för ett nytt badrum, oavsett om denne hade tagit del av besiktningsprotokollet eller inte. Eller annorlunda uttryckt: kännedom om besiktningsprotokollet kan inte bedömas ha påverkat marknadens betalningsvilja.

Sammanfattningsvis är det inte visat att Mäklarens agerande orsakade någon skada. NN-YY:s krav kan därför inte bifallas.

Vid denna bedömning saknas det anledning att ta ställning till om Mäklaren agerade oaktsamt.

På nämndens vägnar:

Ingemar Persson

INFORMATION

I beslutet har deltagit: f.d. justitierådet Ingemar Persson, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Johan Nordenfelt, fastighetsmäklarrepresentant, Per Isberg, 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.