

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Biträdande förbundsjuristen AVH

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala 26 089 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 10 april 2025 köpte NN en bostadsrättslägenhet i Storstaden för 5 250 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Enligt NN uppgav Mäklarens kollega AD, som hanterade visningen, att 3-fas el var indraget och att den befintliga gasspisen därmed kunde bytas ut mot en elspis. I verkligheten fanns endast 1-fas el.

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

Mäklarens kollega AD lämnade felaktiga uppgifter under visningen då han angav att det 1) var 3-fas indraget i lägenheten, och 2) att det inte skulle vara några problem att installera elspis och elugn. Utöver värdepåverkan tillkommer att hon inte skulle ha lagt bud på lägenheten om hon fått korrekt information.

Inför visningen gjorde hon ett planeringsdokument. Där noterade hon att lägenheten hade gasspis och att hon skulle kontrollera möjligheten att byta ut gasspisen. Det var en s.k. dealbreaker för henne.

Vid visningen närvarade inte Mäklaren utan representerades av kollegan AD. Hon frågade AD om möjligheten att byta gasspisen och gasugnen till el. Han svarade att det inte skulle vara några problem.

Hon frågade även om det var 3-fas el i lägenheten. AD svarade jakande på frågan.

Hon var intresserad av lägenheten men ville vara helt säker. Hon frågade därför AD om han var helt säker på att det inte skulle bli några problem med att byta till elspis. Hon fick återigen ett "ja" till svar.

Hon betraktade frågan som avslutad eftersom AD inte uttryckte någon osäkerhet, utan tvärtom var mycket säker på sin sak. Han indikerade inte på något sätt att hon borde kontrollera hans med ansvariga mäklaren, Mäklaren.

En elektriker har bekräftat att det är 1-fas el i lägenheten. Elektrikern har även uppgett att kapaciteten är för låg för att installera elspis; det går bara att installera elugn med gasspis.

Eftersom hon köpte lägenheten baserat på felaktig information, anser hon att Mäklaren har ansvaret att stå för kostnaden att sätta lägenheten i det skick som uppgavs under visningen.

Det begärda beloppet 26 089 kr är exklusive ROT-avdrag.

Mäklaren

Reklamation

NN reklamerade den 3 februari 2026, över åtta månader efter tillträdet den 1 juni 2025. Av ingiven mejlkonversationen mellan NN och bostadsrättsföreningens styrelse framgår att NN i alla fall senast den 9 augusti 2025 hade kännedom om att det troligtvis krävdes en omdragning av elen för att kunna byta spis.

Han anser att reklamationsfristen började löpa senast den 9 augusti 2025.

Oaktsamhet

Han tillbakavisar NN:s påstående att hans kollegan skulle ha utfäst att 3-fas el skulle finnas indragen.

Som svar på NN:s fråga om möjligheten att byta ut den befintliga gasspisen mot en elspis, uppgav kollegan att det sannolikt var möjligt, utan att specificera vilka eventuella åtgärder ett sådant byte skulle medföra. Han förnekar att NN under visningen frågade specifikt om elkapaciteten i köket samt att kollegan skulle ha lämnat någon utfästelse gällande elkapaciteten. Ett påstående om att en spis "sannolikt kan bytas ut" kan inte anses innebära en utfästelse vad gäller bostadsrättens elkapacitet.

Skada

Han bestrider att det föreligger någon ekonomisk skada. Vidare motsätter han NN:s sätt att beräkna den påstådda skadan.

Skadan ska beräknas med hänsyn till den eventuella värdeminskning en påstått felaktig uppgift haft på bostadsrätten, och inte som den faktiska åtgärdskostnaden för att sätta bostadsrätten i samma skick som påståtts. Han anser att en uppgift om elkapaciteten inte hade någon påverkan på marknadspriset. Det är inte heller visat att säljaren hade accepterat en lägre köpeskilling än 5 250 000 kr.

Medvållande

NN har uppgett att frågan om vilken typ av spis och/eller elkapacitet som fanns i den aktuella bostadsrättens kök varit av mycket stor vikt för henne vid köpet. Han gör gällande att NN ska anses medvållande till skadan genom att inte ha undersökt

frågan vidare efter visningen av lägenheten, till exempel genom mer specifika frågor. Ett skadestånd ska därför jämkas till noll.

NN tillade bland annat följande:

AD uppgav på direkt fråga att det var 3-fas indraget i lägenheten. Det förekom ingen tvetydighet, utan det var en rakt ställd fråga med ett rakt svar.

AD uppgav även att det skulle gå att byta ut gasspisen till elspis (spis och ugn), inte att det *sannolikt* skulle vara möjligt. Det är korrekt att han hänvisade till att han visste att det gjorts i andra lägenheter, men han uttryckte att eftersom det gjorts i andra lägenheter så var han säker på att det inte skulle vara ett problem.

Båda frågorna (3-fas samt möjlighet att byta till elspis) upprepades flera gånger under visningen, med jakande svar alla gånger och hög grad av självsäkerhet.

UTREDNINGEN

I ett sms till en god vän eller närstående efter visningen skrev NN följande:



I ett mejl till en elektriker den 28 augusti 2025 skrev NN följande:

Okej.

Jag har fått information om att det ska vara 3-fas från mäklaren, samt att flertalet lägenheter ska ha elspis installerat.

Har bl a pratat med styrelseordföranden, och som jag förstod honom hade han satt in en kombinerad gas- och elspis.

Mäklaren har gett in en vittnesattest från sin kollega AD med följande innehåll:

Jag vill härmed redogöra för vad som sades i samband med visningen av aktuell bostad.

Under visningen fick jag en fråga från köparen om det var möjligt att installera elspis i lägenheten. Jag svarade att det sannolikt är möjligt. Detta uttalande grundade sig på att jag vid tidigare tillfällen själv har varit inne i andra lägenheter i samma förening och där sett att elspis är installerad.

Mitt svar baserades således på egna iakttagelser från andra lägenheter i föreningen och inte på någon kontroll av den aktuella lägenhetens specifika elinstallation.

Köparen ställde inga följdfrågor kring vad som konkret krävs för en sådan installation, såsom behov av godkännande från föreningens styrelse eller kostnader kopplade till detta.

Min avsikt var att ge en allmän vägledning utifrån tidigare erfarenheter och egna observationer i föreningen, inte att fastställa några tekniska förhållanden i den enskilda bostaden.

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

Nämnden konstaterar inledningsvis att Mäklaren ansvarar för sin kollega AD:s eventuella oaktsamhet.

Enligt NN uppgav AD att lägenheten hade 3-fas el och att det inte skulle vara några problem att installera elspis och elugn. Detta har Mäklaren förnekat. Förnekandet får stöd av vittnesattesten från AD.

Som nämnts i det föregående är det NN som har bevisbördan för sitt påstående.

Nämnden ifrågasätter inte att NN uppfattade att AD sa att det fanns 3-fas el. Det får också visst stöd av ingivna mejl och sms. Mot Mäklarens förnekande har NN dock inte styrkt att AD uttryckte sig på det sätt hon påstått. Det som Mäklaren medgett att AD sa, att det *sannolikt* gick att installera en elspis, är inte ett uttalande av sådant slag att det kan medföra skadeståndsskyldighet. NN:s krav kan därför inte bifallas.

Eftersom NN:s krav avslås på grunden att någon oaktsamhet inte är visad, tar nämnden inte ställning till om NN reklamerade sitt krav inom skälig tid.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Ulf Stenberg, 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.