

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

AVH

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala 37 306 kr.

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

BAKGRUND

Den 26 augusti 2025 köpte NN bostadsrätten till en lägenhet i Staden för 2 990 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I objektsbeskrivningen angavs att ett förråd hörde till lägenheten. Det visade sig att den uppgiften var felaktig. NN 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 NN inte har rätt till ersättning.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN

Oaktsamhet m.m.

I objektsbeskrivningen angavs att ett förråd hörde till lägenheten. Vid visningen frågade hon särskilt om detta. Tillgång till förråd var avgörande för hennes beslut att köpa bostaden eftersom hon flyttade till en bostad om endast 37 kvm, 17 kvm mindre än hennes tidigare bostad.

Mäklaren kontrollerade uppgiften om förrådet med säljaren och bekräftade att ett förråd fanns och ingick i avgiften.

Vid kontakt med bostadsrättsföreningens styrelse, efter tillträdet, visade det sig att det inte fanns något förråd som tillhörde lägenheten.

Mäklaren förmedlade samma bostad cirka ett halvår tidigare, då utan tillhörande förråd. Mäklaren måste därmed ha haft kännedom, eller i vart fall bort ha haft kännedom, om att något förråd inte hörde till lägenheten. Att trots detta lämna uppgiften i objektsbeskrivningen samt bekräfta den vid visning utgör oaktsamhet.

Uppgiften har inte enbart vidarebefordrats från säljaren utan har även bekräftats av Mäklaren efter kontroll, vilket ytterligare förstärker ansvaret.

Skada

Till följd av den felaktiga uppgiften har hon lidit ekonomisk skada i form av:

- Magasineringskostnader: 6 606 kr.
- Kostnad för att hyra förråd (95 kr/månad, beräknat under fem år): 5 700 kr.
- Värdeminskning av bostaden: 25 000 kr.

Avsaknad av förråd påverkar bostadens marknadsvärde negativt, särskilt i mindre lägenheter där förvaringsmöjligheter är av stor betydelse.

Mäklaren

Sen reklamation

NN tillträdde bostadsrätten den 1 oktober 2025. NN har gett in en faktura för magasinering av tillhörigheter, daterad den 20 oktober 2025. NN har gjort gällande att hon behövde magasinera tillhörigheter till följd av avsaknaden av det utlovade förrådet. Det får därmed anses vara utrett att NN en viss tid innan den 20 oktober 2025 fick veta att något förråd inte tillhörde bostadsrätten.

Hon gör gällande att reklamationsfristen började löpa på tillträdesdagen eller senast den 20 oktober 2025. NN reklamerade först den 9 februari 2026, alltså över tre och en halv månad senare. Reklamation har därmed skett för sent.

Oaktsamhet

I sms-konversationen mellan henne och säljaren, som NN gett in till nämnden, framgår att informationen om att ett förråd skulle ingå i månadsavgiften till bostadsrättsföreningen kom från säljaren. Hon har inte varit skyldig att kontrollera om säljarens uppgifter stämde eller inte.

Enligt NN borde hon ha känt till att säljarens uppgift om förrådet var felaktig på grund av att hon hade förmedlat den aktuella bostadsrätten cirka nio månader tidigare. Hon förnekar att hon kände till att förrådshyran inte ingick i årsavgiften på grund av hennes förra förmedlingsuppdrag. Hon har inte heller haft anledning att tvivla på säljarens information i frågan.

Hon kände inte till hur det förhöll sig med förrådet vid den aktuella förmedlingen, varför hon frågade säljaren om detta per sms. Det är inte heller säkert att all information om ett förmedlingsobjekt förblir oförändrad. Hon hade därför rätt att förlita sig på säljarens information.

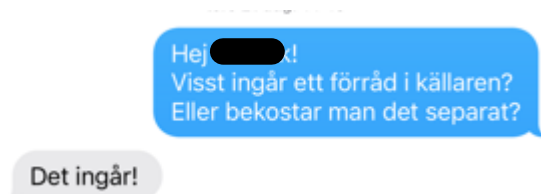
Skada

Hon bestrider att en ökad månadskostnad på 95 kr haft någon värdepåverkan på bostadsrätten. Det har därför inte uppkommit någon skada på 25 000 kr med anledning av den felaktiga uppgiften.

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

UTREDNINGEN

En sms-korrespondens mellan Mäklaren och säljaren den 18 augusti 2025 hade följande innehåll:



NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om felaktiga uppgifter i objektsbeskrivningen

Om det har lämnats en felaktig uppgift i objektsbeskrivningen kan såväl säljare som mäklare bli ansvariga gentemot köparen. Ansvaret ser dock olika ut.

Om säljaren känner till eller borde ha känt till vilka uppgifter som mäklaren lämnade i objektsbeskrivningen, har säljaren ett strikt ansvar för felaktigheter i dessa uppgifter, jfr 18 § 2 st. köplagen. Strikt ansvar innebär att det inte spelar någon roll om säljaren hade anledning att tro att uppgifterna var riktiga; säljaren blir ändå ansvarig. En mäklare ansvarar däremot endast mot köparen om han lämnar felaktiga uppgifter med uppsåt eller av oaktsamhet, det vill säga om han insåg eller borde ha insett att uppgifterna var felaktiga.

Bortsett från de uppgifter som en mäklare enligt 3 kap. 13 § fastighetsmäklarlagen själv måste kontrollera, kan mäklaren normalt lita på de uppgifter som han får från säljaren. Mäklaren kan alltså normalt utan egen kontroll vidarebefordra säljarens uppgifter till köparen, se prop. 1983/84:16 s. 37 f., 58 och 67.

Bedömningen i detta fall

I objektsbeskrivningen angavs felaktigt att ett förråd hörde till lägenheten.

Parterna är överens om, och det framgår också av den skriftliga bevisningen, att uppgiften om förrådet kom från säljaren och att Mäklaren dessutom särskilt hade kontrollerat uppgiften med säljaren. Någon anledning för Mäklaren att ifrågasätta uppgiften har inte framkommit. Att lägenheten vid en tidigare förmedling inte hade något förråd medför ingen annan slutsats; det händer att förråden i en bostadsrättsförening omfördelas.

Sammanfattningsvis är det inte visat att Mäklaren agerade oaktsamt. NN:s krav kan därför inte bifallas.

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.