

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen OB

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

Nämnden rekommenderar Mäklaren att betala 50 000 kr till NN.

YRKANDEN M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala 102 132 kr.

Mäklaren har motsatt sig kravet och inte godtagit det begärda beloppet som rimligt i och för sig. För egen del har hon begärt att ett eventuellt skadestånd ska jämkas till noll.

BAKGRUND

NN har köpt en bostadsrättslägenhet i Småstaden för 190 000 kr. Överlåtelseavtalet är odaterat men överlåtelsen torde ha skett i februari 2026.

Bostadsrättsföreningen var en s.k. Bostadskooperativet-förening. Affären förmedlades av Mäklaren, verksam vid mäklarföretaget Bostadskooperativet Mäklartjänst.

Bostaden köptes utan föregående visning och undersökning från NN:s sida. Efter tillträdet uppdagades att bostaden var nikotinskadad. NN har begärt skadestånd för saneringskostnader m.m.

Nämnden kommer först att återge det som parterna har anfört. Under rubriken "Nämndens bedömning" kommer nämnden att förklara varför den anser att Mäklaren är ersättningsskyldig och med vilket belopp.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT**NN***Oaktsamhet*

Hon bodde i Regionen skulle flytta till Småstaden. För att undvika långa och osäkra resor såg hon distansköp som en lösning. När hon hittade den aktuella bostadsrätten kontaktade hon Mäklaren via telefon.

Hon var mycket tydlig med att hon var i behov av ett distansköp. Hon hade inte tillgång till teknik som smartphone, videolänkar etc. utan måste lita på informationen i objektsbeskrivningen och den information som Mäklaren lämnade vid flera telefonsamtal. Hon var även tydlig med att hon skulle besöka bostadsrätten först cirka två veckor efter tillträdet.

Mäklaren såg inga hinder utan sade sig ha stor erfarenhet av distansköp och kunde skicka alla dokument via mejl eller brevledes.

Inför tillträdet, när köpbevis skulle undertecknas, bad Mäklaren om en fullmakt för att underteckna köpbeviset.

Mäklaren nämnde varken i skrift eller under flera telefonsamtal att bostaden var nikotinskadad. Nikotin är även i denna form är cancerogent och allergent. Tvärtom

beskrev Mäklaren bostadsrätten lyriskt i positiva termer som ljus, fräsch, delvis nytapetserad etc. i objektsbeskrivning och under telefonsamtal.

Under förmedlingen nämndes inte heller att en av säljarna var en kollega till Mäklaren. De är verksamma i samma organisation. Säljaren heter TK och har i flera år varit ordförande och är ordförande för Bostadskooperativet Landskapet största bostadsrättsförening Centralföreningen i Småstaden. Det är TK:s bostadsrätt som Bostadskooperativet Mäklartjänst och Mäklaren sålt till henne. Förhållandet säljare-mäklare påtalades aldrig av Mäklaren under förmedlingen.

En mäklare ska vara en oberoende mellanman. Här finns omständigheter som rubbar förtroendet för mäklarens opartiskhet: att i uppdraget vara både objektiv och neutral.

Skada

Vid en eventuell försäljning i framtiden kan information om att nikotinsanering skett påverka försäljningspriset negativt. Nikotinskadorna i bostadsrättens badrum, våtrumstapet, var så omfattande att saneringsföretaget inte kunde garantera att skadorna inte skulle komma tillbaka en tid efter en sanering.

Kylskåpet hade invändiga nikotinskadorna som gjorde det obrukbart – det stank askfat och var missfärgat.

Under saneringen tvingades hon av ekonomiska skäl magasinera hela sitt bohag i de två sovrummen. De tvingades hon själv sanera av ekonomiska skäl.

Som storstadsbo kan priset för bostadsrätten tyckas lågt, men bostadsrättspriserna i Centralföreningen Småstaden har alltid varit låga.

Alla som besökt bostadsrätten har häpnat över nikotinskadorna.

Hon har haft följande kostnader:

- Saneringsföretaget Sanering AB: 62 778 kr. Hon är inte berättigad till ROT-avdrag eftersom hennes pension är låg.
- Logi: 7 300 kr. Boende under saneringen av bostadsrätten.
- Inköp av ny kyl/frys: 10 174 kr. Befintligt kylskåp obrukbart pga. nikotinskada
- Inköp av färg etc. för slutmålning: 1 880 kr.

- Sanering: 20 000 kr. Hon var tvungen att själv sanera och slutmåla två sovrum av ekonomiska skäl. I rummen magasinerades hennes bohag under Sanering AB:s sanering, även det av ekonomiska skäl.

Det totala skadeståndsanspråket uppgår till 102 132 kr.

Mäklaren

Grunder

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 å ena sidan den påstådda oaktsamheten och den påstådda skadan å den andra.

På grund av medvällande ska kravet jämkas.

Oaktsamhet

Hon förnekar att hon haft kännedom om att lägenheten varit behäftad med fel eller brister i form av nikotinskador. Någon sådan uppgift har inte lämnats av säljaren, och det har inte heller i övrigt framkommit några omständigheter under förmedlingsuppdraget som gett henne anledning att misstänka detta.

Bildmaterialet som getts in jämte anmälan styrker inte heller något av de påståenden som görs gällande.

Hon har inte under förmedlingsuppdraget noterat det som framgår av bilderna. Försäljningen ägde rum under en mörk årstid, och förekomsten av färgförändringar på ytskikt i äldre bostäder är inte ovanligt. Vidare ligger det i sakens natur att färgförändringar på ytskikt blir ännu mer framträdande när möbler och installationer avlägsnas i efterhand. Mot denna bakgrund har hon inte brustit i sin upplysningskyldighet.

Det bestrids att säljaren av bostadsrätten skulle vara kollega till henne. Bostadsrättsföreningen och Bostadskooperativet Mäklartjänst utgör två separata juridiska personer. Säljaren är ordförande i den bostadsrättsförening där bostadsrätten är belägen, medan mäklaren är verksam på mäklarföretaget Bostadskooperativet Mäklartjänst. Det föreligger således ingen sådan koppling mellan parterna som påstås.

Skada och orsakssamband

Det bestrids att NN har lidit ekonomisk skada som har orsakssamband med mäklartjänsten.

Vid genomgång av de fakturor som bilagts anmälan framgår att dessa, sammanräknade, inte uppgår till det begärda beloppet om 102 132 kr. Den angivna åtgärds-kostnaden bestrids därför.

NN har vid sin skadeberäkning utgått från kostnaden för ett direkt återställande av de påstådda nikotinskadorna i bostadsrätten. En sådan metod för skadeberäkning är inte tillämplig i detta fall. Vid bedömningen av eventuell ekonomisk skada ska i stället den proportionella metoden tillämpas, vilket innebär att ett eventuellt skadestånd ska bestämmas utifrån den påverkan den aktuella uppgiften haft på bostadsrättens marknadsvärde vid köpet.

NN har inte gett in någon utredning eller bevisning som styrker att nikotinskadorna påverkat bostadsrättens marknadsvärde negativt eller att ett lägre pris skulle ha betalats vid köpet om uppgiften varit känd. NN har därmed inte styrkt att marknadens betalningsvilja skulle ha påverkats av den omständighet som nu åberopas till grund för ersättningskravet.

Av betydelse är att köpeskillingen för bostadsrätten uppgick till 190 000 kr. Det framställda ersättningsanspråket motsvarar mer än hälften av detta belopp. En så väsentlig påverkan på marknadsvärdet framstår inte som rimlig och är inte styrkt.

Ytskikten i bostadsrätten var i huvudsak äldre och i behov av renovering, med undantag för kök samt ett sovrum där tapetsering hade utförts. Övriga ytskikt härstörde från byggåret 1968. Även vitvaror, såsom kylskåp, var av äldre modell. Vid förvärvet hade NN således att räkna med ett omfattande renoveringsbehov. Ett eventuellt skadestånd i den situation som görs gällande skulle därmed riskera att försätta NN i en mer förmånlig ekonomisk position än den som kunde förväntas vid köpet.

Det bestrids att någon ekonomisk skada har uppkommit till följd av påståendet att Mäklaren och säljaren skulle vara kollegor.

Medvållande

Vid det första telefonsamtalet med NN den 28 januari 2026 informerade hon muntligen om undersökningsplikten.

I § 4 köpekontraktet har NN bekräftat att hon före köpet uppmanats att undersöka bostadsrätten.

Hon lade ned betydande tid och omsorg på att NN skulle få se möjlighet att se bostadsrätten innan sitt köpbeslut. Hon erbjöd olika lösningar för att NN skulle kunna ta del av bostaden genom Facetime-visning och videomaterial, men NN saknade de tekniska förutsättningarna för detta. Hon frågade även om NN kände någon person i närområdet som kunde besöka bostaden för hennes räkning, men så var inte fallet.

Det är ostridigt att NN valde att inte besöka bostaden före köpet, med hänvisning till att hon ville undvika en längre resa. Trots detta kvarstod hennes undersökningsplikt innan köpet. Genom att avstå från att undersöka bostaden har NN själv burit risken för bostadens skick och därmed även den skada som nu görs gällande. Mot denna bakgrund ska ett eventuellt skadestånd jämkas till noll.

NN tillade följande:

Oaktsamhet

Hon uppmanades inte på något sätt att undersöka bostaden för att inte utsätta sig för en risk. Tvärtom: Mäklaren var väldigt tydlig med att hon kunde genomföra distansköpet. Mäklaren invaggade henne i en trygghet att hon var hennes ögon och näsa.

Nikotinskadorna är uppenbara och det är en omöjlighet att inte uppfatta/upptäcka med ögon och näsa. Det behövs ingen teknisk undersökning.

Angående bildmaterialet talar det sitt tydliga språk. Det visar en kraftigt nikotin-skadad bostad, omöjligt att missa med ögonen och ännu omöjligare att missa med näsan, eftersom det stank nikotin långt ut i trapphuset.

Relationen mellan Mäklaren och säljaren är uppenbar.

Skada och orsakssamband

Skadeståndskravet är ett belopp som gör bostaden bebolig. Hon hänvisar till saneringsföretaget Sanering AB:s intyg, som bevisar att bostaden vid min ankomst inte var bebolig.

Mäklaren talar om renoveringsbehov. Hennes anmälan gäller nikotinskador. Att en bostad som är byggd år 1968 är i behov av renovering – den diskussionen hör inte hemma här.

Mäklaren vill skapa en bild av en gammal lägenhet från 1968 – det är direkt vilseledande och en lögn. Det nämns inte heller i objektsbeskrivningen.

Hon ger in frågelistan, där säljaren redogör för renoveringar under senare år. Nämnas kan att kyl/frys var cirka tio år. Det är nikotinskador, inte renoveringsbehov, som ska åtgärdas.

Medvållande

Mäklaren informerade aldrig om att hon utsatte sig för en stor risk med ett distansköp – tvärtom.

Mäklaren tillade följande:

Hon invaggade inte NN i någon trygghet om att hon skulle vara NN:s ögon och näsa.

Att köpet inte skulle medföra några problem över huvud taget har hon inte uttryckt.

Hon var tydlig med att informera NN om hennes undersökningsplikt, och att NN borde undersöka lägenheten på egen hand eller i vart fall låta en anhörig göra detta.

NN uppgav att det var för långt att åka till lägenheten från den plats där hon befann sig. Hon undersökte då möjligheten för NN att ta emot video eller bilder från lägenheten, men NN svarade att hon saknade digitala möjligheter för detta.

Som tidigare invänts kände Mäklaren inte till förekomsten av eventuella nikotinskador i lägenheten. Inte heller kunde hon förnimma någon lukt i trapphuset eller lägenheten, såsom påstås i anmälan.

Att hon inte erhöll någon information från annan part om de påstådda skadorna styrks även av frågelistan, där säljaren fyllde i följande:

Har du observerat eller haft anledning att misstänka några andra brister eller fel i lägenheten som köparen bör upplysas om? Försök tänka dig in i köparens situation.

Nej

Genom köpekontraktet har NN vidgått att hon uppmanats att undersöka lägenheten, varför ett jämkningsyrkande alltså kan göras gällande.

Angående renoveringar medger hon att de renoveringar som framgår av frågelistan är de som har utförts. Det är dock inte styrkt vilka delar av lägenheten som har renoverats eller att de utförda åtgärderna avsett de renoverade utrymmena. En 10–12 år gammal kyl/frys kan inte heller anses ha något kvarvarande ekonomiskt värde.

NN tillade i huvudsak följande:

Att Mäklaren skulle ha uppmanat henne att låta en anhörig undersöka lägenheten är en lögn. Den enda gång Mäklaren nämnde anhörig/bekant var när köpet var avslutat och nycklar till lägenheten skulle överlämnas.

Att säljaren svarat ”nej” i frågelistan (vilket inte är ett ovanligt svar av en säljare) bör ställas mot ett auktoriserat saneringsföretags vittnesmål i form av ett skriftligt intyg om att bostaden var obeboelig på grund av nikotinskador.

Från start efterfrågade hon ett distansköp och fick klartecken från Mäklaren att det kunde genomföras utan problem och att all information – skriftlig och muntlig – var med verkligheten överensstämmande. Sålunda blev hon vilseledd.

Den 9 mars 2026 erbjöd hon JJ, chef för mäklarenheten där Mäklaren är verksam, att besöka bostaden innan saneringsarbetet skulle påbörjas för att se i vilket skick bostaden var. Men det fanns inget intresse.

UTREDNINGEN

Nämnden har bland annat tagit del av objektsbeskrivningen, köpekontraktet, flera fotografier på lägenheten, fakturor och kvitton avseende saneringsåtgärder samt ett intyg från MB vid saneringsföretaget Sanering AB.

I köpekontraktet angavs bland annat följande:

”Bostadsrätten överläts i befintligt skick. Skicket fastställs med utgångspunkt från förhållandena på avtalsdagen. Köparen har före köpet uppmanats att undersöka lägenheten. Säljaren har lämnat uppgifter om Bostadsrätten i bilagd frågelista. Att Bostadsrätten överläts i befintligt skick får betydelse för om Bostadsrätten senare kan anses vara felaktig. Begreppet befintligt skick förklaras närmare i den skriftliga information om köparens undersökningsplikt som köparen har fått del av före köpet.”

Intyget från MB på Sanering AB har följande innehåll:

Härmed intygas att lägenheten [REDACTED] i [REDACTED], var kraftigt nikotin påverkad och en sanering samt spärrmålning var nödvändig, för att kunna bo i denna lägenhet.

Sanering och spärrmålning har utförts av [REDACTED] på Uppdrag av [REDACTED].

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.

Påstått uppdrag att fullgöra undersökningsplikten

Mot Mäklarens förnekande är det inte visat att hon lovade att vara NN:s ”ögon och näsa”, det vill säga att hon skulle undersöka lägenheten för NN:s räkning.

Uppmaning att undersöka; oaktsamhet

Enligt 3 kap. 12 § 2 st. fastighetsmäklarlagen (FML) ska mäklaren skriftligen upplysa en köpare om det ansvar denne har för att undersöka fastigheten samt verka för att köparen före köpet gör eller låter göra en sådan undersökning. Med ”fastighet” menas enligt 1 kap. 3 § 1 st. FML även bostadsrätt.

Bestämmelsen kan framstå som besynnerlig. Enligt köplagen, som reglerar köp av bostadsrätter, finns som utgångspunkt ingen undersökningsplikt före köpet. Köparen kan få en undersökningsplikt i två fall, nämligen om han faktiskt undersöker bostadsrätten eller om han uppmanas av säljaren att undersöka den, se 20 § 2 st.

köplagen. Det torde dock sakna betydelse om det är säljaren eller mäklaren som uppmanar till undersökning – i båda fallen torde undersökningsplikten aktiveras.

FML påbjuder alltså att mäklaren ska verka för att köparen uppfyller en skyldighet som denne som utgångspunkt inte har. Eller annorlunda uttryckt: genom att agera i enlighet med FML aktiverar mäklaren en undersökningsplikt för en distansköpare som denne annars inte skulle haft. Det kan utgöra en nackdel för den som vill köpa en bostadsrätt på distans – och en motsvarande fördel för säljaren. Det är emellertid så lagstiftningen ser ut.

I frågan om Mäklaren verkade för att NN undersökte eller lät undersöka bostaden gör nämnden följande bedömning:

Någon uppmaning att undersöka fanns inte i objektsbeskrivningen och det är inte visat att Mäklaren muntligen skulle ha uppmanat NN att själv eller genom anhörig undersöka bostaden. Den enda uppmaningen till undersökning var en formulering i köpekontraktet, se ovan under rubriken "Utredningen".

En uppmaning att undersöka som lämnas först i ett köpekontrakt kan inte uppfattas som allvarligt menad. Att NN genom sin underskrift bekräftade att hon "före köpet" hade uppmanats att undersöka bostaden ger inte heller stöd för att det skedde i så god tid att det fanns en reell möjlighet att efterkomma uppmaningen. 20 § köplagen är konstruerad för situationer där köparen före köpet faktiskt har undersökt varan eller blivit uppmanad att göra det – och med reell möjlighet att följa uppmaningen.

Sammanfattningsvis anser nämnden att Mäklaren agerade oaktsamt i denna del. En mäklare som förmedlar en bostadsrätt genom ett distansköp måste i god tid före köpet uppmana köparen att undersöka eller låta undersöka bostaden, informera om att undersökningsplikten antagligen aktiveras genom den uppmaningen samt översiktligt redogöra för undersökningspliktens innehåll och rättsföljden av om köparen väljer att inte undersöka. Det ligger vidare på mäklaren att säkra bevisning om att detta har skett.

Uppmaning att undersöka; orsakssamband och skada

Nämnden bedömer att NN sannolikt inte skulle ha undersökt bostaden, även om en uppmaning till detta hade funnits i objektsbeskrivningen eller lämnats på annat sätt. Ett skäl till detta är att NN – enligt vad nämnden funnit utan skäl – litade på att Mäklaren skulle undersöka bostaden för hennes räkning.

NN kan därför inte få skadestånd på den grunden att Mäklaren inte upplyste henne om undersökningsplikten. Man kan tvärtom hävda att Mäklarens underlåtenhet, som visserligen stred mot fastighetsmäklarlagen, paradoxalt nog försatte NN i ett bättre läge gentemot säljaren, jämfört med om en uppmaning till undersökning hade skett.

Information om nikotinskadorna; oaktsamhet

Frågan är om Mäklaren kan göras ansvarig på annan grund. I den frågan gör nämnden följande bedömning.

En mäklare är skyldig att göra en översiktlig undersökning av den bostad som ska förmedlas. Om mäklaren vid denna översiktliga undersökning upptäcker något som kan antas ha betydelse för en köpare, ska mäklaren informera köparen om detta, jfr Hovrätten för Övre Norrlands dom i mål T 61/89.

Genom intyget från MB – se ovan under rubriken "Utredningen" – får det anses klarlagt att lägenheten var så kraftigt nikotinskadad att en sanering var nödvändig. Enligt nämnden måste Mäklaren, genom syn- och/eller doftintryck, ha noterat detta i samband med intaget. I varje fall borde hon ha noterat det.

Nikotinskadorna var något som kunde antas ha betydelse för en köpare. Mäklaren agerade därför oaktsamt genom att inte informera NN om detta.

Information om nikotinskadorna; orsakssamband och skada

Om NN hade fått information om nikotinskadorna är det sannolikt att hon inte hade köpt bostaden eller att det i vart fall hade påverkat köpeskillingen.

Vid bedömningen av ersättningens storlek bör beaktas att NN genom saneringen får en bättre lägenhet än vad hon hade anledning att förvänta sig. Exempelvis blir det fråga om nymålade ytskikt och som Mäklaren påpekat har en minst tio år gammal kyl/frys inget större kvarvarande värde. Den förbättring som saneringen innebär ska avräknas från skadan.

Efter genomgång av de olika kostnadsposterna anser nämnden att ersättningen bör bestämmas till 50 000 kr.

Jämknings

Något skäl att jämka skadeståndet har inte framkommit.

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.