

**Anmälare**

NN

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Förbundsjuristen Louise Lundqvist

**Saken**

Skadestånd

---

**BESLUT**

Mäklaren rekommenderas att betala 25 000 kr till NN.

---

**YRKANDEN M.M.**

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 51 240 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

**BAKGRUND**

Mäklaren har förmedlat en lägenhet i Karlstad till NN. Köpeskillingen uppgick till 2 020 000 kr och tillträde ägde rum den 31 augusti 2016. Vid visningen noterade NN att lägenhetens fönster var mörktonade.

## GRUNDER

### NN

NN har i huvudsak anfört följande.

Vid visningen sa Mäklaren att fönsterna var täckta med en s.k. solfilm och att den var lätt att ta bort. Efter köpet, när det började bli mörkt ute, ville hon inte längre ha så mörka fönster och kontaktade därför en fackman för att få hjälp med att ta bort filmen. Denne berättade att det inte var en solfilm som gick att ta bort utan att det var själva glasen som var mörktonade.

Att byta ut fönsterglasen kostar 51 540 kr. Hon avser att byta ut dem eftersom hon inte kan leva i mörker.

### Mäklaren

Mäklaren har i huvudsak anfört följande.

#### *Reklamation*

NN borde ha undersökt fönstren i samband med tillträdet, särskilt då felet var lätt att upptäcka. Reklamationsfristen började löpa i början av september 2016. Reklamation har skett först den 13 januari 2017 och därmed inte i rätt tid.

#### *Oaktsamhet*

Det stämmer att han och NN diskuterade fönstren vid visningen. Han har emellertid inte lämnat någon preciserad uppgift om de tonade rutorna utan sa endast något i stil med att "det skulle kunna vara solfilm på rutorna, och i så fall går den att ta bort". Han har inte utgett sig för att veta detta med säkerhet.

När han svarade på NNs mejl (mejlet refereras nedan, nämndens anmärkning) utgick han från att NN under de fyra månader hon bott i lägenheten hade hunnit konstatera att det var solfilm och att hon endast ville veta hur man kunde ta bort den.

#### *Skada och orsakssamband*

Lägenheten såldes i befintligt skick. En vara som säljs i befintligt skick, och som inte överensstämmer med uppgifter som lämnats före köpet, är felaktig endast

om uppgiften kan antas ha inverkat på köpet. Det är NN som har bevisbördan för att uppgiften har inverkat på köpet.

Att NN först mer än tre månader efter tillträdet upptäckte att det inte var solfilm på fönstren talar starkt emot påståendet att uppgiften inverkade på köpet.

Att lägenheten var försedd med tonade rutor, och inte solfilm, innebär inte heller att lägenheten var i väsentligt sämre skick än NN hade anledning att räkna med.

Den påstått felaktiga uppgiften har inte påverkat priset på lägenheten.

I alla händelser skulle ett utbyte av fönster medföra en standardförbättring.

### *Jämkning*

NN upplystes om sin undersökningsplikt före köpet. Undersökningsplikten utökades på grund av att lägenheten såldes i befintligt skick.

Oavsett hur Mäklaren uttryckte sig på visningen har det inte funnits anledning att uppfatta det som en sådan garanti som medför att undersökningsplikten faller bort. Ett eventuellt skadestånd ska därför jämkas till noll.

### **NN har genmält:**

#### *Reklamation*

Reklamation har inte skett för sent. Med den information hon erhöll på visningen, tillsammans med det faktum att det vid tidpunkten för visningen fortfarande var ljus ute, var det inte akut att avlägsna solfilmen.

Uppgiften om solfilmen hade betydelse för köpet, i annat fall skulle hon inte ha väckt frågan vid visningen.

Om felet hade varit lätt att upptäcka, som Mäklaren påstår, borde han själv ha upptäckt det.

#### *Oaktsamhet*

Att Mäklaren endast skulle ha sagt att "det skulle kunna vara solfilm" är en efterhandskonstruktion.

### *Skada*

Hon har bytt fyra fönster eftersom hon arbetar i lägenheten, vilket kräver ljus. Därmed är frågan om uppgiften om solfilm var viktig för henne besvarad. Uppgiften inverkade på köpet. Hade hon vetat att det inte var solfilm hade hennes bud på lägenheten minskat med motsvarande summa.

Ett utbyte av fönster innebär ingen standardförbättring.

### *Jämkning*

Hon har inte varit medvällande till skadan. Mäklaren var tydlig med att det var solfilm.

## **UTREDNINGEN**

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat en mejlkorrespondens mellan NN och Mäklaren den 8 och 9 januari 2017. I mejlet skrev NN följande:

”Hej,

På visning sa du att den mörka filmen som täcker alla fönster i lägenheten går att ta bort enkelt. Kan du beskriva hur jag gör detta?”

Mäklaren svarade följande:

”Hej NN,

Det stämmer, detta ska vara solfilm som man ska kunna ta bort om man inte vill ha dessa kvar. Jag har tyvärr inte kunskap om hur man gör själv utan får hänvisa dig vidare till fackman [...]”

## **NÄMNDENS BEDÖMNING**

För att skadeståndsskyldighet ska föreligga krävs dels ett uppsåtligt eller oaktsamt åsidosättande av fastighetsmäklarlagens skadeståndssanktionerade regler, dels en ekonomisk skada, dels ett orsakssamband mellan åsidosättandet och skadan. Kravet på orsakssamband innebär i regel att åsidosättandet ska ha varit en nödvändig betingelse för skadans uppkomst.

Det är normalt den skadelidande som har bevisbördan för samtliga dessa omständigheter: uppsåt eller oaktsamhet, orsakssamband och skada.

Skadeståndet kan sättas ned eller helt falla bort, om det framstår som skäligt. I förarbeten, doktrin och praxis har antagits att detta särskilt kan bli aktuellt om köparen har försummat sin undersökningsplikt i förhållande till säljaren.

#### *Oaktsamhet*

Det är ostridigt att frågan om fönsterna diskuterades vid visningen. Parterna har dock olika uppfattningar om vad som sades. NN anser att Mäklaren uttryckte att det var solfilm på fönsterna som gick att ta bort. Mäklaren menar att han endast sa att det "skulle kunna vara" solfilm.

Som Mäklaren påpekat är det NN som har bevisbördan för sitt påstående. Nämnden anser emellertid att den ingivna mejlkorrespondensen ger ett tillräckligt stöd för NNs uppfattning. Nämnden finner det alltså visat att Mäklaren vid visningen uttryckte att det var solfilm på fönsterna, och därmed har han agerat oaktsamt. Vad Mäklaren invänt i denna del föranleder ingen annan bedömning.

#### *Reklamation*

Av köplagen följer att en köpare är skyldig att undersöka varan, i detta fall en bostadsrätt, före köpet, men även efter avlämnandet (tillträdet). Den undersökning som görs eller borde ha gjorts efter avlämnandet bildar utgångspunkt för reklameringsfristen mot säljaren. Någon skyldighet för köparen att undersöka varan efter avlämnandet i syfte att undersöka om mäklaren måhända har begått ett fel i samband med förmedlingen kan däremot, enligt nämndens mening, inte finnas. Av nu anfört skäl, och då det inte framkommit att NN borde ha upptäckt felet tidigare än hon gjorde, anser nämnden att reklamation mot Mäklaren har skett i rätt tid.

#### *Orsakssamband*

Som angetts ovan är det utrett att Mäklaren och NN diskuterade fönsterna vid visningen. Det kan därmed antas att frågan hade betydelse för NNs köpbeslut. Att hon upptäckte felet först tre månader efter köpet förändrar inte den bedömningen.

### *Skada*

Skadan får beräknas enligt grunderna för 38 § köplagen, det vill säga man får fråga sig hur den felaktiga uppgiften påverkade lägenhetens marknadsvärde. Någon bevisning i denna del har inte förts, men nämnden anser sig oförhindrad att uppskatta skadans storlek, jfr rättsfallet NJA 2011 s. 576.

Vid en samlad bedömning anser nämnden att den felaktiga uppgiften kan ha påverkat marknadsvärdet med omkring 25 000 kr. Här beaktar nämnden att felet inte är av sådant slag att det oundgängligen måste avhjälpas, jfr rättsfallet RH 2001:36.

### *Jämkning*

Som angetts ovan har nämnden ansett det visat att Mäklaren uppgav att det var solfilm för fönsterna. Någon anledning för NN att ifrågasätta den uppgiften har inte framkommit. Någon jämkning av skadeståndet på den grunden att NN skulle ha försummat sin undersökningsplikt före köpet blir därför inte aktuell, jfr rättsfallet NJA 2016 s. 237 (p. 25). Vid denna bedömning, och då något annat skäl för jämkning inte gjorts gällande, ska någon jämkning inte ske.

### *Övrigt*

NN har även framfört synpunkter på bland annat budgivning och vitvaror. Eftersom ingen begäran om ersättning finns kopplat till dessa synpunkter, behandlas de inte av nämnden.

---

## **INFORMATION**

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Stina Schmerer, Villaägarnas Riksförbund, Stina Johannesson, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Björn Willborg, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare, Ann-Christine Enqvist, fastighetsmäklare. Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin. Nämndens beslut är enhälligt.

Beslutet kan inte överklagas. Den som har begärt ersättning av en fastighetsmäklare och är missnöjd med beslutet kan dock väcka talan i allmän domstol.