

**Anmälare**

NN

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Försäkringsjuristen Chatrin Heselius

**Saken**

Skadestånd

---

**BESLUT**

NN har inte rätt till ersättning.

---

**YRKANDEN M.M.**

NN har i första hand yrkat att köpet av lägenheten ska hävas. I andra hand har han yrkat att nämnden ska förklara att Mäklaren har ådragit sig skadeståndsskyldighet mot honom motsvarande kostnaden för ett nytt badrum. I tredje hand har han yrkat att Mäklaren ska betala 70 000 kr. Därutöver har han, som det får förstås, yrkat att nämnden ska fastställa att Mäklaren har ådragit sig skadeståndsskyldighet med 4 000 kr i månaden från tillträdesdagen den 4 december 2017 och fram till dess att badrummet är åtgärdat.

Mäklaren har bestridit yrkandena.

## BAKGRUND

Genom köpekontrakt den 20 oktober 2017 förvärvade NN lägenheten nr 5 i Brf XX. Affären förmedlades av Mäklaren. I tiden mellan köpekontrakt och tillträde inträffade en vattenskada i lägenhetens badrum.

## GRUNDER

### NN

NN har gett in ett flertal inlagor. Nämnden sammanfattar hans inställning enligt följande.

I tiden mellan köpekontrakt och tillträde inträffade en vattenskada i badrummet. Mäklaren bekräftade flera gånger via mejl att skadan skulle åtgärdas på ett fackmässigt sätt och att han skulle få ett nytt badrum. Han genomförde tillträdet i den förvisningen.

I ett telefonsamtal med Mäklaren efter tillträdet fick han reda att det hade blivit missförstånd mellan säljaren och Mäklaren. Mäklaren sa att säljaren hade förklarat för honom, NN, innan de skrev på handlingarna vid tillträdet att det inte skulle bli något nytt badrum, men det är inte sant. Efter att de hade skrivit på handlingarna försvann Mäklaren en stund. Under tiden sade säljaren till honom att egentligen var det inget fel på badrummet och att det gick att använda. Han tyckte det var konstigt eftersom han själv hade läst försäkringsprotokollet, men tänkte inte så mycket på det eftersom Mäklaren i flera mejl hade skrivit att han skulle få ett nytt badrum.

Offert från en byggfirma på ett nytt badrum ligger på 85 000 – 95 000 kr.

### Mäklaren

NN förvärvade lägenheten den 20 oktober 2017 och tillträde skulle enligt avtalet ske den 4 december 2017. I november 2017 inträffade en vattenläcka i lägenhetens badrum. Han fick kännedom om läckaget den 30 november och informerade NN om detta samma dag.

Till följd av ett missförstånd fick NN information om att skadan skulle åtgärdas och att badrummet skulle renoveras genom föreningens och säljarens försäkringsbolag utan någon kostnad för NN. Detta var felaktigt. Föreningen och säljaren skulle endast stå kostnaden för att åtgärda den vattenskada som uppstått genom läckaget.

Någon badrumsrenovering skulle således inte ske. Tillträde skedde den 11 december 2017.

Han har för NN felaktigt uppgett att säljaren och föreningen skulle stå kostnaden för och ordna med renovering av badrummet, och att NN därmed skulle få ett nytt badrum. Orsaken till den felaktiga informationen är att han missförstod den information han fick från säljaren.

Säljaren har dock vid tillträdesmötet informerat NN om att varken hon eller föreningen skulle bekosta renovering av badrummet och att han skulle få stå den kostnaden själv. Om NN med anledning av detta velat innehålla del av köpesumman hade han haft möjlighet att göra det.

För att han ska kunna åläggas skadeståndsansvar krävs att skadan är en följd av hans agerande, det vill säga att skadan hade kunnat undvikas om han hade agerat annorlunda. För att NN skulle ha haft möjlighet att hålla inne del av köpesumman och kräva nedsättning av priset måste badrummet ha varit behäftat med ett fel som hade kunnat göras gällande mot säljaren enligt köpeavtalet och köprättsliga regler.

Av 3 § i köpekontraktet framgår att bostadsrätten har överlåtits i befintligt skick och att köparen har uppmanats att undersöka bostadsrätten. För att ett objekt som har sålts i befintligt skick ska anses felaktigt krävs enligt 19 § köplagen att objektet är i väsentligt sämre skick än köparen med hänsyn till varans pris och övriga omständigheter med fog har kunnat förutsätta. Av 20 § framgår att även om objektet är behäftat med ett fel enligt köplagen, får köparen inte åberopa felet mot säljaren om felet borde ha upptäckts vid en undersökning av objektet.

Badrummet var vid köpet 24 år gammalt. Ett badrum med kakel och klinkers har en livslängd om cirka 30 år. Därefter måste lägenhetsinnehavaren räkna med att renovering är nödvändig. Att det finns brister i badrummet som orsakat läckage, och att badrummet behöver renoveras, innebär därför inte att lägenheten är i ett sådant väsentligt sämre skick som krävs för att det över huvud taget ska föreligga ett fel enligt köplagen. NN har också uppgett att en besiktningsman har konstaterat att klämringen i golvbrunnen sitter löst. Att klämringen sitter löst borde ha upptäckts vid en sådan undersökning av lägenheten som NN haft att utföra innan köpet. Det innebär att NN, även om han hade fått korrekt information om ansvaret för badrumsrenoveringen, inte hade kunnat åberopa felet mot säljaren som grund för hävning eller nedsättning av köpesumman. Om NN ändå hade vägrat fullfölja köpet eller innehållit del av köpesumman, hade han begått avtalsbrott mot säljaren och riskerat skadeståndsskyldighet.

Det nämnda innebär att det inte finns något orsakssamband mellan den felaktiga uppgiften om ansvaret för badrumsrenoveringen och den skada som NN gör gällande.

## UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat flera mejl mellan NN och Mäklaren som skickades i tiden mellan köpekontrakt och tillträde.

Mäklaren har gett in ett mejl till honom från säljaren den 18 december 2017 med följande innehåll.

”Hej Mäklaren.

Jag smsade NN ikväll angående att han måste öppna till en hantverkare som ska titta på golvet, då börjar han undra vem som ska göra badrummet vilket jag förklarade för honom på mötet när vi skrev papper att det endast är golvet i hallen som ska åtgärdas. Han menar på att du har sagt att badrummet ska renoveras och annars hade han aldrig skrivit på. Jag förklarade ändå detta för honom på mötet och även för dig i tidigare mejl att de är golvet och inte hela badrummet.

Han kommer antagligen kontakta dig imorgon.

Jag vet att NN i stort sätt ångrar sitt köp då han köpte lägenheten åt en vän som skulle separera men som nu gått tillbaka till sin fru, och nu står NN med en extra lägenhet. Detta berättar han själv på mötet när vi träffades. Jag vet inte om han nu försöker komma undan och hävda köpet på något sätt.

Är det du som har skickat skaderapporten till honom? Tänkte om han tagit del av den innan han skrev papperna? Då vet han vad det är han köpt och även vad felet är och vi har informerat om vad vi ska åtgärda, förstår inte var han kan ha missuppfattat det hela eller om han försöker skylla på det nu.

Kontakta mig gärna imorgon.”

## NÄMNDENS BEDÖMNING

### *Allmänt om skadestånd*

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att han eller hon uppsåtligt eller av oaktsamhet har åsidosatt någon skadeståndssanktionerad regel 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 aktsamt. Orsakssambandet ska också vara adekvat. Det betyder att skadan ska vara en någorlunda typisk och förutsebar följd av åsidosättandet.

Det är normalt den skadelidande som har bevisbördan för samtliga dessa omständigheter: uppsåt eller oaktsamhet, orsakssamband och skada. Vad gäller orsakssambandet behöver detta inte alltid vara fullt styrkt utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

#### *Oaktsamhet; besked om nytt badrum*

Det är utrett att Mäklaren i tiden mellan köpekontrakt och tillträde uppgav till NN att säljaren eller dennes försäkringsbolag skulle stå kostnaden för ett nytt badrum. Det är också utrett att detta besked var felaktigt.

Mäklaren har uppgett att det felaktiga beskedet berodde på ett missförstånd mellan honom och säljaren. Han har inte ens påstått att det var säljarens fel att missförståndet uppstod och inte heller förnekat oaktsamhet. Det får därmed anses utrett att missförståndet berodde på oaktsamhet från Mäklarens sida.

#### *Oaktsamhet; tillträdet*

Det är utrett att Mäklaren vid tidpunkten för tillträdet var medveten om att säljaren och hennes försäkringsbolag inte avsåg att stå kostnaden för ett nytt badrum och att det besked han tidigare hade lämnat till NN således var felaktigt.

Mäklaren har uppgett att säljaren vid tillträdet klargjorde för NN att denne inte skulle få något nytt badrum. NN har förnekat detta och mot hans förnekande har Mäklaren inte visat att säljaren klargjorde detta. Det är därmed visat att Mäklaren agerade oaktsamt även i denna del. Nämnden tillägger att Mäklarens agerande måste ses som anmärkningsvärt; det är närmast en självklarhet att en mäklare i en sådan situation själv informerar köparen och inte litar på att säljaren ska göra det. Mäklaren bör också på lämpligt sätt dokumentera att köparen har informerats.

#### *Skada och orsakssamband*

Nämnden anser alltså att Mäklaren agerade oaktsamt i två avseenden. Frågan uppkommer nu om han också har ådragit sig skadeståndsskyldighet. För det krävs att det uppkommit en ekonomisk skada och att det var Mäklarens oaktsamhet som orsakade skadan.

Det felaktiga beskedet att säljaren skulle stå kostnaden för ett nytt badrum lämnades efter det att köpekontrakt redan var undertecknat. Beskedet kan därmed inte ha medfört någon skada för NN; han visste ju när köpeskillingen bestämdes och köpekontraktet undertecknades att han köpte en lägenhet med ett begagnat badrum.

Om Mäklaren hade agerat aktsamt på tillträdesdagen och sett till att NN förstod att han inte skulle få något nytt badrum, hade NN kunnat innehålla en del av köpeskillingen till säkerhet för ett eventuellt krav på prisavdrag mot säljaren, alternativt hade han kunnat häva köpet. För att en skada ska uppkomma i ett sådant fall krävs dels att NN på tillträdesdagen rent faktiskt hade innehållit en del av köpeskillingen eller hävt köpet, dels att kravet mot säljaren hade lett till framgång, dels att säljaren inte hade medel för att kunna betala prisavdraget eller, vid hävning, återbetala köpeskillingen. Av utredningen framgår inte om dessa förutsättningar är uppfyllda eller inte. NN:s krav kan därför inte bifallas.

#### *Övrigt*

På förekommen anledning tillägger nämnden att den inte har någon möjlighet att uttala sig om huruvida ett köp bör hävas eftersom det är en fråga mellan köpare och säljare. Nämnden kan endast pröva krav mot fastighetsmäklare.

---

På nämndens vägnar:

---

Folke Grauers

**INFORMATION**

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Stina Schmerer, Villaägarnas Riksförbund, Ismahan Ayranci, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Björn Willborg, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare och Guy Wallster, fastighetsmäklare. Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin. Nämndens beslut är enhälligt.

Beslutet kan inte överklagas. Omprövning av beslutet kan endast ske 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.