

**Anmälare**

NN

**Motpart**

Mäklaren

**Saken**

Skadestånd

---

**BESLUT**

Mäklaren rekommenderas att betala 5 000 kr till NN.

---

**YRKANDEN M.M.**

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 10 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

**GRUNDER****NN**

Den 21 maj 2018 köpte hon en lägenhet på X-gatan, en etta på 32 kvm med balkong. Priset var 955 000 kr. I objektsbeskrivningen stod klart och tydligt att lägenheten hade treglasfönster, vilket visade inte stämma när hon fick tillträde till lägenheten. Hon är ingen fönsterexpert utan litade fullt ut på objektsbeskrivningen. Lägenheten har tre stycken fönster varav ett dubbelfönster.

I februari var hon och tittade på en annan etta i samma förening. I den objektsbeskrivningen stod att lägenheten hade tvåglasfönster, men att medlemmen på egen

bekostnad kunde sätta in treglasfönster. Eftersom spårvagnen går precis utanför var just treglasfönster viktigt för henne. På grund av detta valde hon att inte gå vidare i budgivningen.

När det i april i år kom ut en ny etta i samma förening som hade treglasfönster valde hon att buda tills hon fick lägenheten.

Hon har vid flera tillfällen varit i kontakt med Mäklaren, som var den ansvarige mäklaren vid försäljningen. Han har medgett att han lämnade felaktig information i objektsbeskrivningen.

Hon anser dels att värdet på lägenheten är lägre på grund av avsaknaden av treglasfönster, dels att det är en kostnad för henne att åtgärda felet. Hon har varit i kontakt med ordföranden i föreningen som uppgav att hon inte själv fick byta fönstren utan att det måste gå via föreningen.

Mellan tummen och pek fingret kostar ett treglasfönster mellan 2 000 och 5 000 kr. Därtill kommer kostnad för montering, vilken uppgår till mellan 450 och 650 kr i timmen.

### **Mäklaren**

Han medger felet i objektbeskrivningen och kan inte annat än beklaga detta. Hans bedömning är att skadan för köparen bör anses som ringa och han kan inte minnas att NN frågade om fönstren på visningen. Hade de tittat närmare på saken kunde de konstaterat felet på plats, men olyckligtvis gjorde de inte det.

Felet finns uppenbarligen där och har inte uppmärksammats innan affären avslutades. Det är ju som NN uppger inte möjligt för henne att själv åtgärda fönstren, vilket de också pratat om i telefon. Vad gäller ljudproblematik har han uppfattningen att det är typen av fönster som är den stora skillnaden och inte automatiskt antal glas i fönstret.

Han anser inte att det föreligger någon större skada eller värdeskillnad i detta fall.

### **NN har genmält:**

Mäklaren anser att skadan är ringa och kan inte minnas att hon ställt några frågor gällande fönstren under visningen. Varför skulle hon? Det första hon fick i sin hand på visningen var en objektsbeskrivning där det klart och tydligt framgick att det var treglasfönster. Det hon gjorde var att konstatera att den här lägenheten hade vad hon var ute efter.

Hennes dotter gick på visning nummer två. Dottern hade med sig en papperslapp med frågor som skulle ställas till mäklaren. Någon fråga gällande fönstren fanns givetvis inte på lappen, då detta klart och tydligt framgick i objektsbeskrivningen.

Hon förutsätter att de uppgifter som står i objektsbeskrivningen är korrekta. Varför ska den annars finnas? Både hon och hennes dotter läste den många gånger innan hon bestämde sig för att buda.

Mäklaren anser att den felaktiga informationen inte lett till någon större skada eller värdeskillnad. För henne handlade det om att köpa eller inte köpa.

## UTREDNINGEN

På fråga från nämnden har Mäklaren uppgett att han medger oaktsamhet men att han inte anser att det föreligger någon skada.

## 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.

### *Bedömningen i detta fall*

Mäklaren har bekräftat att uppgiften i objektsbeskrivningen om treglasfönster var felaktig och även medgett att han varit oaktsam. Frågan i ärendet gäller om NN lidit någon skada och hur stor den i så fall är.

Skadan får beräknas med ledning av 38 § köplagen, det vill säga man får fråga sig hur avsaknaden av treglasfönster påverkade lägenhetens pris. Ingen av parterna har fört någon bevisning i den frågan, men om nämnden finner *att* det föreligger en skada, har nämnden ofta möjlighet att uppskatta skadans storlek, jfr rättsfallen NJA 2011 s. 576 och NJA 2015 s. 199.

Som nämnden uppfattat det har NN uppgett att åtgärdskostnaden uppgår till omkring 10 000 kr, en uppgift som Mäklaren inte har invänt mot. Det ligger emellertid i sakens natur att en prispåverkan enligt 38 § köplagen ofta är mindre än åtgärds-kostnaden. Ibland uppkommer ingen prispåverkan alls, jfr rättsfallet RH 2001:36. För att en åtgärdskostnad ska få fullt genomslag på priset krävs att samtliga potentiella köpare skulle ha valt att låta installera treglasfönster och anpassat sin betalningsvilja därefter. Så var knappast fallet. I detta fall var det dessutom inte heller säkert att det gick att installera nya fönster eftersom det krävde bostadsrättsföreningens godkännande. Nämnden bedömer att avsaknaden av treglasfönster kan ha påverkat lägenhetens pris med omkring 5 000 kr.

---

På nämndens vägnar:

---

Folke Grauers

## INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, 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.