

**Anmälare**

NN och YY

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Försäkringsjuristen BL

**Saken**

Skadestånd

---

**BESLUT**

Mäklaren rekommenderas att betala 60 000 kr till NN och YY

---

**YRKANDEN M.M.**

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 150 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet. Han har vitsordat ett belopp om 20 000 kr som i sig skäligt. För egen del har han yrkat att ett eventuellt skadestånd ska jämkas, i första hand till noll.

**BAKGRUND**

NN och YY har genom upplåtelse förvärvat bostadsrätten till en nyproducerad lägenhet i Småstad. Affären förmedlades av Mäklaren.

I marknadsföringen angavs att lägenhetens båda badrum hade golv med komfortvärme, en uppgift som visade sig vara felaktig.

## GRUNDER

### NN och YY

Inför köpet av bostadsrätten tog de del av skriftlig information om att båda badrummen i bostaden skulle ha golv med komfortvärme. Denna information fick de dels i en informationsbroschyr vid visningen av ett visningshus, dels via mejl då de kontrollerade uppgiften efteråt.

De kontrollerade uppgiften eftersom det i en annan broschyr de fått inte stod något om komfortvärme. Vid tiden för visningen var de även intresserade av ett annat objekt där komfortvärme fanns, och eftersom det var en avgörande faktor för dem ville de försäkra sig om att informationen stämde. De hade inte möjlighet att gå på ytterligare visning då de vid tillfället bodde i Skåne och hade cirka 50 mil resväg.

Dessvärre visade det sig vid tillträdet att informationen de fått inte stämde och att inget av badrummen hade komfortvärme.

Efter att ha undersökt kostnaden för att i efterhand installera komfortvärme i båda badrummen, samt värderat den försämrade boendekvaliteten under renoveringstiden, anser de att 150 000 kr är en skälig ersättning.

### Mäklaren

#### *Grunder*

Yrkandet bestrids i första hand på den grunden att han inte vare sig uppsåtligen eller av vårdslöshet har åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen.

Vidare bestrids att det föreligger ett orsakssamband mellan påstått vårdslöst agerande av honom och den påstådda skadan. NN och YY hade köpt bostadsrättslägenheten till avtalat pris även om de haft vetskap om att komfortvärme saknades i badrummen. Därmed föreligger inte heller någon skada. I vart fall uppgår inte skadan till yrkat belopp.

Om nämnden skulle finna att han är skadeståndsskyldig ska ett skadestånd jämkas på grund av NN och YY:s medvållande. Medvållandet har bestått i att de ingått upplåtelseavtalet utan att med tillräcklig grad av noggrannhet läst igenom

det. Av en bilaga till avtalet (rumsbeskrivningen) framgick att det inte fanns någon värmekälla i badrummens golv. Om NN och YY hade läst dokumentet med tillräcklig grad av noggrannhet, hade de konstaterat att det inte fanns komfortvärme i något av badrummen och kunnat avstå från att köpa lägenheten.

#### *Omständigheter i sak*

Säljaren AB – i fortsättningen Säljaren – ingick i maj 2018 ett uppdragsavtal med Mäklarfirman, varigenom Mäklarfirman erhöll rätten att förmedla ett antal bostadsrättslägenheter i Bostadsprojektet. Ansvarig fastighetsmäklare var MM. Han, Mäklaren, biträdde MM bland annat med att svara på mejl från intressenter som ställde frågor.

Det är riktigt att han lämnade det svar på NN och YY:s fråga angående komfortvärme som framgår av anmälan. Det svar han lämnade var tyvärr felaktigt; någon komfortvärme fanns inte i något av badrummen.

Uppgifterna som låg till grund för svaret hämtade han från den annons på Hemnet.se avseende Bostadsprojektet. Annonsen hade upprättats av MM tillsammans med den kund- och säljansvarige från Säljaren som granskat och godkänt innehållet i annonsen.

Han lämnade uppgiften om komfortvärme utifrån den information som fanns i annonsen på Hemnet.se och som hade sitt faktaursprung från Säljaren. Varifrån NN och YY fått uppgiften om att det saknades komfortvärme var inte angivet i mejlet. Han kunde med fog utgå från att uppgifterna i annonsen var riktiga.

NN och YY påstår att förekomsten av komfortvärme var avgörande för deras beslut att köpa den aktuella bostadsrätten istället för en annan bostadsrätt. Han uppfattar det som att de gör gällande att det föreligger ett adekvat orsakssamband mellan den felaktiga uppgiften om komfortvärme i badrummen och deras beslut att köpa den aktuella bostadsrätten.

Uppvärmningen av badrummen görs av den handdukstork som finns i respektive rum. Komfortvärme i golv är inte en egentlig värmekälla, utan ger mer en behaglig känsla för fötterna om man går barfota. Den prövning som ska göras av orsakssambandet blir hypotetisk; vad skulle NN och YY ha gjort om svaret varit att komfortvärme saknades? Det är NN och YY som har bevisbördan för omständigheter som ska ligga till grund för den hypotetiska prövningen. Något utöver deras påstående i anmälan finns inte presenterat. Visserligen ställde de frågan till honom om förekomsten av komfortvärme, men inget har framkommit i kommuni-

kationen med honom att förekomsten av komfortvärme skulle vara avgörande för beslutet att köpa bostadsrätten.

Prövningen av om det föreligger ett adekvat orsakssamband ska göras objektivt (jfr rättsfallet NJA 2014 s. 272, p. 41 ff.). Som angetts ovan utgör komfortvärme inte en egentlig del av en lägenhets uppvärmningssystem. Hans uppfattning är att det objektivt sett inte är sannolikt och rimligt att tro att förekomsten av komfortvärme skulle vara en för köpet avgörande faktor för den typiske, genomsnittlige köparen. Han anser att NN och YY inte har visat att det finns ett sådant adekvat orsakssamband som de påstår. Sannolikt har något eller några andra förhållanden varit avgörande för deras beslut.

Efter det att NN och YY angett att de var villiga att köpa lägenheten träffades de på hans kontor i Småstad för att underteckna upplåtelseavtalet. Han gick igenom avtalet samt bilagorna med NN och YY; de läste igenom dokumenten, signerade varje sida och skrev under avtalet. NN och YY reagerade inte på något sätt eller nämnde något beträffande förekomsten av komfortvärme. Efter underskriften skickades avtalet med vanlig post till Säljaren. Av okänd anledning kom avtalet inte fram till Säljaren inom förväntad tid, varför Säljaren och NN och YY utgick från att det försvunnit under postgången. Av den anledningen skickades ett nytt avtal för digital signering till NN och YY, varvid de gick igenom avtalet och sedan undertecknade det digitalt. En tid efter det att avtalet signerats digitalt anlände "pappersavtalet" till Säljaren.

Av en bilaga till upplåtelseavtalet (rumsbeskrivningen) framgår att det finns golvvärme i entréhallen, men för badrummen finns inte något beskrivet alls om värme i golvet. NN och YY har således vid två tillfällen haft möjlighet läsa igenom avtalsdokumenten innan underskrift utan att de har reagerat på något sätt på uppgiften i rumsbeskrivningen att värmekälla saknades i golven i badrummen. Om förekomsten av komfortvärme vore en så avgörande faktor för köpet av bostadsrätten borde frånvaron av information om komfortvärme i rumsbeskrivningen ha föranlett NN och YY att reagera på något sätt och de hade, om de så velat, kunnat avstå från att köpa bostadsrätten. Att inte läsa igenom dokumenten till ett upplåtelseavtal ordentligt innan köpet är vårdslöst. NN och YY har därigenom varit medvållande till den skada som de påstår sig ha lidit och jämkning ska göras av ett eventuellt skadestånd, helt eller delvis. I vart fall talar detta för att förekomsten av komfortvärme inte var så avgörande som NN och YY påstår och påverkar således påståendet om förekomsten av adekvat orsakssamband.

Skadan uppgår i alla händelser inte till 150 000 kr. NN och YY har inte presenterat någon utredning som visar hur de kommit fram till det yrkade beloppet. Han menar att ett eventuellt skadestånd ska beräknas utifrån vad marknaden värderat en sådan lägenhet med komfortvärme jämfört med en lägenhet utan komfortvärme.

**NN och YY har i huvudsak genmält följande:**

De anser att Mäklaren har agerat oaktsamt genom att ge dem ett svar utan att ta reda på fakta. Det faktum att de berättade att de fått motstridig information från två relevanta källor, borde ha varit tillräcklig anledning för Mäklaren att misstänka felaktig uppgift. Därmed borde Mäklaren ha kontrollerat vad som faktiskt stämde innan svaret skickades till dem.

De invänder mot påståendet om att det inte skulle ha funnits någon särskild anledning för Mäklaren att ifrågasätta uppgiften om komfortvärme i annonsen. De anser att deras ifrågasättande borde ha varit skäl nog. Det hade varken varit komplicerat eller ansträngande för Mäklaren att ta reda på om påståendet om komfortvärme i badrummen stämde eller inte.

Vidare vill de påpeka att Mäklaren gällande andra frågor som de skickat, stämde av dessa med Säljaren innan svaren skickades till dem, varför de utgick från att även svaret angående komfortvärme var ett verifierat och tillförlitligt svar.

De godtar inte påståendet att uppgiften om komfortvärme kom från Säljaren.

De bestrider även påståendet om att de skulle ha köpt bostadsrättslägenheten till avtalat pris även om de haft vetskap om att komfortvärme saknades i badrummen. De hade inte köpt bostaden överhuvudtaget om de vetat om att informationen var felaktig. Om det hade varit så att det inte spelade någon roll för dem huruvida komfortvärme i de båda badrummen fanns eller inte, då hade de inte behövt fråga om vilken information som var riktig.

Det fanns ingen anledning för dem att ifrågasätta sanningshalten eller tvivla på Mäklarens svar, varför de inte lusläste rumsbeskrivningen. De litade helt enkelt på att Mäklaren hade kontrollerat hur det faktiskt låg till med komfortvärmerna.

Vid avtalssigneringen gick de igenom avtal och rumsbeskrivning. Detta gjordes rätt hastigt och de hade precis anlänt efter en natts bilresa från Skåne. I beskrivningen stod följande under El/vvs/övrigt: *"Takbelysning (LED 1x10W, G23), rakuttag, tvättmaskin (vit), torktumlare (vit, kondens), tvättställ (vitt), tvättställsblandare (1-grepps), WC-stol (vit), duschblandare (termostat) med strypare, duschan-*

*ordning, golvbrunn, tvättmaskinsavlopp med golvvattenlås, tvättmaskinsavstängning, vattenburen handdukstork (förkromad, 48 cm)”. Eftersom de redan ifrågasatt komfortvärmens och fått svaret att komfortvärme fanns, anser de att de fullföljt sin undersökningsplikt och därmed inte behövt betvivla förekomsten av komfortvärme i badrummen.*

Självklart finns det en värmekälla i badrummen, i detta fall en handdukstork som dessvärre inte klarar av att värma upp varken det större badrummet på nedervåning eller det mindre badrummet på övervåningen. De har erfarenhet av liknande värmekälla i badrum med klinkergolv sedan tidigare, vilket var anledningen till att det var så pass viktigt och avgörande för dem att det fanns någon form av värme även i golvet.

Avsaknaden av komfortvärme gör att det vintertid är så kallt på klinkergolven att det trots strumpor gör ont i fötterna om man står på det. Vid ett tillfälle mätte de temperaturen i det övre badrummet som visade sig vara närmare två grader lägre än omgivande rum; vid det tillfället hade handdukstorken varit uppskruvad på högsta temperatur i flera månader.

#### **Mäklaren har genmält:**

Som han tidigare anförts hämtade han informationen till sitt svar som lämnades till NN och YY från den annons som lagts ut på webbplatsen Hemnet. Annonsen upprättades på hans kontor tillsammans med kund- och säljansvarig från säljaren, SV, som slutligen godkände annonsen. Mot den bakgrunden fanns det inte någon anledning för honom att ifrågasätta riktigheten av de uppgifter som framgick av annonsen.

Om han skulle anses vara skadeståndsskyldig ska ett skadestånd beräknas efter en jämförelse mellan marknadspriset vid kontraktsdatumet för en motsvarande lägenhet som är aktuell i ärendet med respektive utan komfortvärme i badrummen. Enligt hans uppfattning skulle skillnaden i marknadsvärdet mellan dessa två objekt inte överstiga 20 000 kr.

#### **UTREDNINGEN**

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat ett mejl från Mäklarens kollega LS. I mejlet uppger LS att Hemnet-annonsen med den felaktiga uppgiften producerades i närvaro av en representant för Säljaren som godkände annonsen.

## NÄMNDENS BEDÖMNING

### *Allmänt om skadestånd*

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren uppsåtligt 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 samtliga dessa omständigheter: uppsåt eller oaktsamhet, orsakssamband och skada. Orsakssamband och skada behöver inte alltid vara fullt styrkta utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

### *Oaktsamhet*

Det är ostridigt att Mäklaren lämnade en felaktig uppgift om att lägenheten var försedd med komfortvärme i badrummen.

Mäklaren har uppgett att han fick uppgiften om golvvärme från en annons som hade godkänts av bostadsproducenten och att han därför inte agerade oaktsamt. NN och YY har uppgett att de inte kan vitsorda att uppgiften kom från bostadsproducenten. Mäklaren har inte styrkt sitt påstående; det ingivna mejlet från Mäklarens kollega är inte tillräckligt. Det får redan av det nu angivna skälet anses utrett att Mäklaren agerade oaktsamt.

### *Skada m.m.*

Skadan får beräknas med ledning av 38 § köplagen, de vill säga man får fråga sig hur marknadsvärdet påverkades av den felaktiga uppgiften. Marknadsvärdet påverkas inte sällan med ett lägre belopp än vad det kostar att avhjälpa felet.

Den felaktiga uppgiften avsåg komfortvärme i två badrum. Nämnden bedömer att prispåverkan kan tänkas ha uppgått till omkring 60 000 kr. Detta belopp bör Mäklaren rekommenderas att betala i skadestånd.

Någon anledning att jämka skadeståndet har inte framkommit.

---

På nämndens vägnar:

---

Folke Grauers

#### **INFORMATION**

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Ismahan Ayranci, Konsumentvägledarnas förening, 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.