

**Anmälare**

NN

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Försäkringsjuristen C.W.

**Vad saken gäller**

Skadestånd

---

**BESLUT**

NN har inte rätt till ersättning.

---

**YRKANDE M.M.**

NN har begärt att Mäklaren ska betala 107 675 kr.

Mäklaren har motsatt sig att betala. För egen del har hon begärt att ett eventuellt skadestånd ska jämkas till noll.

**BAKGRUND**

Den 28 januari 2017 köpte NN bostadsrätten till en lägenhet i Mellanstaden för 1 590 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I objektsbeskrivningen angavs bland annat att badrummet var försett med golvvärme, en uppgift som visade sig vara felaktig. Vidare upptäcktes efter köpet att badrummet inte var fackmässigt utfört.

Nämnden kommer först att återge det som parterna har anfört. Under rubriken "Nämndens bedömning" kommer nämnden att förklara varför den anser att Mäklaren inte är ersättningskyldig.

## VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

### NN

Grunden för yrkandet är påtvingad reovering av badrum på grund av Mäklarens oskicklighet eller okunskap.

Utgångspriset på lägenheten var 1 195 000 kr och slutpriset blev 1 590 000 kr. Om informationen om badrummet hade varit korrekt, är det ytterst osannolikt att priset hade trissats upp på detta vis.

I december 2019 planerade hon att göra en enklare reovering av badrummet där ett badkar skulle bytas mot en duschvägg och en tvättmaskin sätts in. Badrummet hade av Mäklaren framställts som "Renoverat badrum med vita helkaklade väggar och beige klinker på golv med skön golvvärme". Inget av detta visade sig stämma.

När reoveringen började uppmärksammade hantverkare henne på att tidigare reovering av badrummet var felaktigt gjord och att golvbrunnen saknade tätskikt. Ett saneringsföretag besiktigade badrummet och konstaterade att det fanns fukt runt golvbrunnen. De uppgav att badrummet måste rivas och byggas upp igen. I januari 2020 tvingades hon därför att göra en totalreovering av badrummet för att undvika att en större fuktskada skulle uppstå. Entreprenadbolaget anlätades för badrumsreoveringen. Under rivningsprocessen uppgav firman att badrummet var det värsta de sett. Det konstaterades att värmeslingor för golvvärme helt saknades.

Badrummet hade fel som man inte kan kräva att hon som lekman ska veta är olagligt och felaktigt utfört i våtrum. Flera hantverkare som sett badrummet vidhåller att en fastighetsmäklare enkelt hade kunnat se och förmedla bristerna till en köpare. Mäklaren kontrollerade inte säljarens uppgifter.

## Mäklaren

I den del yrkandet avser kostnad för installation av golvvärme bestrids kravet på den grunden att NN inte inom skälig tid efter det att hon insåg eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för kravet har underrättat henne om skadeståndskravet. NN:s eventuella rätt till skadestånd i den delen har därmed fallit bort.

Hon har inte uppsåtligt eller av oaktsamhet åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen.

Skadan uppgår inte till yrkat belopp. Från ett eventuellt skadestånd ska skäligt åldersavdrag göras.

### *Skälen för bestridandet*

Reklamation framställdes först den 26 februari 2020. NN borde ha insett att golvvärme saknades redan inom kort tid efter att hon tillträtt lägenheten, vilket skedde den 31 mars 2017. Vid sådant förhållande har reklamationen i fråga om golvvärme skett för sent.

Uppgiften om golvvärme i badrummet kom från säljaren. Inför annonsering av lägenheten hade säljaren fått tillfälle att granska samt lämna sitt godkännande till objektsbeskrivningens innehåll. Säljaren hade inga invändningar mot innehållet. Hon har inte haft anledning att misstänka att uppgiften om golvvärme inte skulle stämma. Inte heller har hon haft anledning att misstänka att det är något fel i övrigt på badrummet.

Vid tidpunkten för NN:s köp av lägenheten fanns ett badkar placerat ovanför golvbrunnen.

I objektbeskrivningen anges bl.a. "renoverat badrum". Den uppgiften är korrekt. Badrummet är inte i original utan har renoverats.

En mäklare ansvarar inte för lägenhetens skick. Lägenheten har sålts i befintligt skick och det har ankommit på anmälaren att undersöka badrummet (se § 3 i köpekontraktet).

Det framgår inte av anmälan vad yrkat belopp avser annat än att det avser kostnader för renovering. För att hon ska kunna bedöma skäligheten av yrkat belopp krävs i vart fall något slags underlag.

Den principiella utgångspunkten vid bestämmande av skadestånd är att den skadelidande genom skadeståndet ska försättas i samma situation som om någon skada aldrig hade inträffat. Ett nytt badrum håller normalt i 20 – 25 år. Senast badrummet har genomgått en renovering är enligt hennes uppfattning i början av 2000-talet. När badrummet renoverats för att åtgärda aktuella brister kommer NN att få ett helt nytt badrum som kommer att hålla i 20 – 25 år. Från det yrkade beloppet ska därför skäligt åldersavdrag göras.

Om NN lyckas visa att det hade varit enkelt att se bristerna i badrummet, har det också varit enkelt för NN. Vid sådant förhållande ska jämkning ske till noll med hänsyn till att NN inte har låtit undersöka badrummets skick.

### **NN har tillagt följande:**

#### *Reklamation*

Som lekman kan hon inte avgöra om golvvärme fanns i badrummet. Som framgår av bilder från badrummet fanns det handduksvärmare som var kopplad till vattenburet system och hon hade skäl att anta att golvvärmen var kopplad till denna. Hon hade alltså inte kunnat upptäcka avsaknad av golvvärme förrän golvet avlägsnades.

Mäklarens huvudman Mäklarbyrån kontaktades omedelbart efter att hon insåg att golvvärme saknades. Det skedde genom att M.K. från Entreprenadbolaget den 11 februari 2020 tog telefonkontakt med J.F, vd vid Mäklarbyrån. M.K. beskrev fynden i badrummet för J.F. som medgav att det lät som att Mäklaren hade missat information angående badrummets standard och skick. Den 13 februari 2020 kontaktade hennes sambo J.F, som skickade ärendet vidare till försäkringsbolaget.

#### *Skada*

Mäklarens agerande har åsamkat henne sveda och värk då hon inte kunnat bo i lägenheten som vanligt under renoveringen, samt ekonomisk skada. Hon menar också att marknadsvärdet på lägenheten vid jämförelse med andra lägenheter i området samt med dessa kända brister vid försäljningen skulle legat närmare utgångspriset på 1 195 000 kr. Det finns anledning att misstänka att Mäklaren genom att utelämna information bidrog till att trissa upp priset över marknadsvärde, i detta fall en ökning med 33,1 procent (+ 395 000).

Om badrummet hade hållit den standard som Mäklaren angav i prospektet och på lägenhetsvisningen, hade ingen upprustning av badrummet behövts under

den tid hon planerat att bo kvar i lägenheten. Mäklaren hade angett att badrummet var renoverat och fräscht, varför man som köpare antar att badrummet är så pass nyrenoverat att Mäklarens invändning om åldersavdrag faller.

Mäklaren får gärna inkomma med uppgifter som styrker hennes antagande om att badrummet renoverades i början av 2000-talet. Att gissa duger inte i detta fall. Enligt boende i huset finns det skäl att anta att badrummet renoverades senare, någon gång på 2010-talet.

### *Oaktsamhet*

Den badrumsentreprenör hon anlitat anser och vittnar om att yrkeskunniga personer såsom hantverkare eller utbildade fastighetsmäklare ska besitta sådana kunskaper att man ska kunna upptäcka uppenbara fel i våtutrymmen avseende kakling, rördragning samt förekomst av golvvärme. Som lekman kan inte denna kunskap anses vara självklar.

### *Uppgift om "renoverat badrum"*

Gemene man uppfattar att begreppet "renoverat" innefattar modern, eller nyligen uppförd förändring i en bostad. Då bostaden är från 40-talet finns det inga badrum i fastigheten som är kvar från byggåret. Hon ställer sig därför frågande till varför Mäklarens invändning överhuvudtaget skulle vara relevant i denna fråga.

### *Jämkning*

Mäklaren menar att hon inte hade anledning att misstänka att uppgiften om golvvärme inte stämde. Att en mäklare som yrkesperson inte hittar och påpekar fel i badrummet, men samtidigt menar att en lekman ska kunna se och upptäcka dessa brister, faller på sin egen orimlighet. Har Mäklaren inte upptäckt några uppenbara fel, så kan hon, NN, som lekman inte förväntas upptäcka samma fel.

### **Mäklaren har bland annat tillagt följande:**

NN:s köp föregicks av en intensiv budgivning. Det förefaller därför osannolikt att budgivningen skulle ha resulterat i en annan köpeskilling om det inte hade angetts att badrummet hade golvvärme. Mot bakgrund härav bestrids kravet även på den grunden att det inte finns något orsakssamband mellan å ena sidan påstådd oaktsamhet i fråga om golvvärmen och å andra sidan påstådd skada.

NN borde redan en kort tid efter det att hon flyttade in i lägenheten ha insett att golvet i badrummet hade samma temperatur som övriga golv i lägenheten och

att golvvärme därmed saknades. Hon önskar besked om när NN flyttade in i lägenheten.

Hennes uppfattning att badrummet var renoverat i början på 2000-talet baserades på badrummets ytskikt och hennes erfarenhet som mäklare. Det kan inte uteslutas att badrummet har renoverats tidigare eller senare än så. I vart fall borde det ha varit uppenbart för spekulanter av lägenheten att badrummet inte nyligen har renoverats.

Hon kan godta att 107 675 kr är en rimlig kostnad för att totalrenovera ett badrum av nu aktuell storlek. Storleken av ett eventuellt skadestånd ska dock beräknas med ledning av 38 § köplagen, dvs. man får fråga sig hur marknadsvärdet påverkades av oaktsamheten. Marknadsvärdet påverkas inte sällan med ett lägre belopp än kostnaden för avhjälpande.

#### **NN har tillagt följande:**

Hon angav i sitt senaste yttrande att tillträde var den 31 mars 2017, vilket också får betraktas som inflyttningsdatum.

Lägenheten ligger högst upp i huset och värme strömmar upp underifrån i hela lägenheten. Hon har därför inte haft anledning att notera temperaturskillnader mellan rummen.

Mäklaren hävdade att badrummet var i fint skick och att golvvärme fanns. Inget av detta visade sig stämma. Om hon vetat om badrummets skick hade hon värderat lägenheten till ett lägre pris och det är sannolikt att andra budgivare gjort det samma. Det är därför rimligt att anta att slutpriset hade blivit lägre.

När hon via Booli gått igenom försäljningar av motsvarande lägenheter avseende storlek och läge (2 rum och kök, 55 kvm, i samma område som bostaden) +/-1 år från försäljningsdatum, finner hon följande åtta försäljningar.

2016-05-22: 900 000 kr

2016-12-12: 1 620 000 kr

2017-05-02: 1 400 000 kr

2017-08-17: 1 495 000 kr

2017-08-31: 1 195 000 kr

2017-10-04: 1 415 000 kr

2017-10-04: 1 190 000 kr

2017-12-15: 1 200 000 kr

Slutsatsen är att samtliga försäljningar utom en inbringade ett betydligt lägre försäljningspris. Hon var själv på visning i den enda lägenhet som inbringade ett högre försäljningspris, och den lägenheten var totalrenoverad.

Huruvida säljaren ljög eller underlät att kontrollera objektsbeskrivningen kan hon inte uttala sig om. Hennes inställning är att Mäklaren förskönade objektet i sin beskrivning inför säljaren. Hon anser att Mäklaren agerade oaktsamt i sin undersökning och beskrivning av lägenheten och att ansvaret därför vilar på Mäklaren.

#### **Mäklaren har tillagt följande:**

Reklamationsfristen vad avser golvvärmen ska räknas från när NN flyttade in i lägenheten, dvs. från den 31 mars 2017, eller i vart fall från kort tid därefter.

Hon upprättade objektsbeskrivningen i enlighet med vad som var känt för henne vid tidpunkten för försäljningen och säljarens uppgifter och hade inte anledning att misstänka att det var något fel på badrummet.

Såvitt hon känner till har NN under 2020 sålt lägenheten för 1 700 000 kr, vilket är 110 000 kr mer än vad hon köpte den för. Det kan därmed även på den grunden ifrågasättas om NN har lidit någon skada.

#### **NN har tillagt följande:**

Det är helt irrelevant att hävda att hon inte skulle lidit skada på grund av att hon sålt lägenheten för mer än vad hon köpt den för.

#### **UTREDNINGEN**

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet, objektsbeskrivningen, en besiktningsrapport från Saneringsföretaget, en faktura avseende åtgärdande av badrummet samt en vittnesattest från M.K. på Entreprenadbolaget

## 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 anmälaren 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.

### *Renoveringen av badrummet*

Nämnden har kommit fram till att Mäklaren inte ansvarar för badrummets skick. Skälen till det är följande.

Nämnden konstaterar inledningsvis att Mäklaren inte lämnade någon felaktig uppgift i objektsbeskrivningen; badrummet var renoverat i den meningen att det inte var i originalutförande.

Parterna förefaller vara överens om att badrummet inte var fackmässigt renoverat. Det framgår också av den ingivna bevisningen. För att Mäklaren ska bli ansvarig för den bristfälliga renoveringen krävs att hon kände till eller borde ha känt till att renoveringen var felaktigt utförd.

En fastighetsmäklare är inte skyldig att göra annat än en ytlig undersökning av det objekt som ska förmedlas. Det är inte bevisat att Mäklaren vid en sådan ytlig undersökning borde ha förstått att badrumsrenoveringen inte var fackmässigt utförd.

### *Golvvärmern*

Nämnden har kommit fram till att NN inte kan kräva ersättning för avsaknaden av golvvärme. Skälen för det är följande.



Den som vill kräva skadestånd av en mäklare ska enligt 26 § fastighetsmäklarlagen reklamera felet i mäklartjänsten. Det ska ske inom skälig tid från det att den skadelidande insett eller bort inse felet och den skada det orsakat.

Vad som är en skälig tid får avgöras från fall till fall, där bland annat ärendets komplexitet har betydelse. I Svea hovrätts mål T 2049-14, som avsåg en mäklartjänst, hade köparen reklamerat efter åtta månader vilket ansågs vara för sent. I rättsfallet RH 2006:77, som avsåg en besiktningstjänst, hade reklamation skett efter sex månader vilket även det ansågs vara för sent.

NN flyttade in i lägenheten i slutet av mars 2017. Hon borde redan en kortare tid efter inflyttningen ha märkt att golvvärme saknades. Även om hon trodde att golvvärmen var vattenburen, och att det därför inte fanns något reglage, borde hon ha känt att golvet inte var varmt. Parterna är överens om att NN reklamerade i februari 2020. Det är inte inom skälig tid och kravet i denna del ska avslås av det skälet.

Vid denna bedömning saknas det anledning att ta ställning till om Mäklaren agerade oaktsamt i denna del.

---

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.