

**Anmälare**

NN och YY

**Motpart**

Mäklaren

**Vad saken gäller**

Skadestånd

---

**BESLUT**

NN och YY har inte rätt till ersättning.

---

**YRKANDE M.M.**

NN och YY har begärt att Mäklaren ska betala 30 000 kr.

Mäklaren har motsatt sig att betala.

**BAKGRUND**

Den 17 november 2020 köpte NN och YY ("NN-YY") en bostadsrättslägenhet i Göteborg för 2 150 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

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-YY

Nämnden har uppfattat att NN-YY gör gällande följande.

I den köpta lägenheten fanns flera fel och skador, bland annat hängande elsladdar och hål i väggar. Vidare hade det målats på en papperstapet på ett icke fackmässigt sätt.

De anser att Mäklaren kände till felen och skadorna. Mäklaren såg inte heller till att lägenheten överlämnades i felfritt skick. Hon borde ha undersökt lägenheten före tillträdet.

Vidare bröt Mäklaren en överenskommelse om att de tillsammans skulle besikta lägenheten före tillträdet. Hon hjälpte dem inte heller med att ställa krav mot säljaren.

### Mäklaren

På visningen fick NN-YY ett visningsprospekt. I prospektet stod det om köparens förpliktelser, däribland köparens undersökningsplikt. Även en frågelista fanns med i prospektet. Bostaden var möblerad på visningen och tavlor fanns på väggarna. I samband med kontraktet undertecknades prospektet, frågelistan och den juridiska informationen. I kontraktet fanns också följande paragraf:

”Bostadsrätten överläts i befintligt skick. Skicket fastställs med utgångspunkt från förhållandena på avtalsdagen. Köparen har före köpet uppmanats att undersöka bostadsrätten. Säljaren har lämnat uppgifter om bostadsrätten i bilagd frågelista.”

I frågelistan fanns inget att anmärka på och på frågan om säljaren renoverat något, så svarade säljaren att han bland annat hade målat om lägenhetens samtliga rum. I kontraktet stod det också att säljaren skulle lämna lägenheten tömd och avstädad, vilket han gjorde.

Vid kontraktstillfället uppmanar hon alltid säljaren och köparen att träffas i bostaden innan tillträdet för att inspektera flyttstädning, maskinell utrustning och tillsammans titta på förråden. Detta för att undvika konflikter i efterhand. Det är detta som NN-YY hänvisat till. Hon var tydlig och sade att hon inte är med på mötet utan det får parterna själva boka. Detta skickade hon dessutom ut till köparen och säljaren i skrift i god tid innan tillträdet. Hon har inte uppmanat till någon besiktning utöver denna träff.

Hon har aldrig sagt att hon personligen kommer att göra en besiktning och hon anser att hon enligt fastighetsmäklarlagen heller inte kan medverka på en sådan, då det blir svårt för henne att fortsatt vara opartisk.

Efter tillträdet ville NN-YY att hon skulle följa med och titta på lägenheten och skicket. Hon förklarade då att hon inte medverkar på ett sådant möte och att hon alltid uppmanar parterna att göra det innan tillträdesdagen. Säljaren meddelade att han kunde följa med, och de åkte i väg.

En stund senare kontaktade NN-YY henne och påpekade att det fanns skador i bostaden i form av hål i väggarna. Hon förklarade då att man som köpare får förvänta sig att det finns hål i väggarna där det suttit tavlor som tagits ned. Hon förklarade att en bostadsrätt köps i befintligt skick och hänvisade till både överlåtelseavtalet och den juridiska informationen som de fick på visningen.

Hon meddelade slutligen NN-YY att de skulle kontakta säljaren om de ansåg att skicket hade försämrats mellan avtalsdagen och tillträdesdagen. Hon sa också att de gärna fick kontakta henne om de behövde vägledning.

NN-YY:s ombud D.B. önskade att hon skulle kontakta säljaren, vilket hon gjorde. Hon meddelade säljaren vilken information hon fått och bad honom kontakta NN-YY. Säljaren tyckte att det var tråkigt att de var besvikna, men han tänkte inte spackla väggar eller måla om.

Därefter ringde hon till NN-YY:s ombud igen och meddelade vad säljaren hade sagt. Hon sa att hon hade bett säljaren kontakta dem och sa att de även kunde kontakta honom. Efter ett par dagar ringde ombudet henne igen och hon frågade då om NN-YY hade kontaktat säljaren. Ombudet svarade de att de inte hade gjort det utan förväntade sig att hon skulle lösa det åt dem. Hon förklarade då ytterligare en gång hur en reklamationsprocess går till och gav dem även numret till hennes jurister på huvudkontoret för ytterligare vägledning och förtydligande.

Hon anser att hon hjälpte NN-YY på det sätt hon kan, dvs. svara på frågor, förklara rättigheter och skyldigheter och berätta om tillvägagångsätt för att gå vidare i processen.

Av anmälan uppfattar hon det som att NN-YY anser att skicket hade försämrats mellan avtalsdag och tillträdesdag. På visningen var lägenheten möblerad och det hängde tavlor på väggarna. På visningen upplyste hon om köparens undersökningsplikt, både muntligt och skriftligt. På visningen hade de också en dialog om eventuella hål som blir kvar när man tar ner vägghängt möblemang. Hon berättade

att om det var någon möbel som NN-YY skulle kunna vara intresserade av, för att undvika att det lämnar efter sig hål, så kunde de ha en dialog om det med säljaren och se om denne kunde lämna kvar eller sälja möblerna.

Hon uppfattar också att NN-YY är missnöjda med lägenhetens väggar på grund av att säljaren hade målat över tapeten. I frågelistan hade säljaren uppgett att samtliga väggar var målade. Hon kan dock inte svara på om säljaren gjorde något ytterligare mellan kontrakt och tillträde.

Hon anser heller inte att hon har ett personligt ansvar för lägenhets skick, utan hänvisar till paragraf 5 i överlåtelseavtalet:

”Skadas eller försämras bostadsrätten mellan avtalsdagen och tillträdesdagen ansvarar säljaren för skadan eller försämringen om den beror på säljarens vanvård, på att säljaren orsakat denna eller om den beror på olyckshändelse som ingen av parterna kunnat råda över.”

Det är säljarens ansvar att lägenhetens skick är detsamma på visningsdagen som på tillträdesdagen, det är inte hennes ansvar som fastighetsmäklare.

## NÄMNDENS BEDÖMNING

### *Allmänt om skadestånd*

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren avsiktligt eller av oaktsamhet har brutit mot fastighetsmäklarlagen, dels att det har uppkommit en ekonomisk skada, dels att det finns ett orsakssamband mellan mäklarens brott mot lagen och skadan.

Kravet på orsakssamband innebär i regel att brottet mot fastighetsmäklarlagen ska ha varit en nödvändig betingelse för skadans uppkomst. Eller med andra ord: skadan skulle inte ha uppstått om mäklaren hade handlat 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.

### *Bedömningen i detta fall*

NN-YY har inte bevisat att Mäklaren kände till bristerna i lägenheten.

Någon skyldighet för en mäklare att undersöka lägenheten före tillträdet och se till att den överlämnas i avtalat skick finns inte. NN-YY har inte heller bevisat att de

skulle ha träffat en överenskommelse med Mäklaren om att hon skulle vara med och undersöka lägenheten före tillträdet.

En mäklare har inte någon skyldighet att hjälpa en köpare att ställa krav mot en säljare, tvärtom skulle det strida mot god fastighetsmäklarsed att göra det.

Redan av nu angivna skäl kan NN-YY:s krav inte bifallas.

---

På nämndens vägnar:

---

Magnus Melin

#### **INFORMATION**

I beslutet har deltagit: jur kand Magnus Melin, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Ismahan Ayranci, Konsumentvägledarnas förening, Lars-Erik Nykvist, fastighetsmäklare, och Ann-Christine Enqvist, fastighetsmäklare. 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.