

Anmälare

NN

Ombud:

Advokaten LHR

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen OE

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala 471 830 kr.

Mäklaren har motsatt sig kravet och inte godtagit något belopp som rimligt i och för sig. För egen del har han begärt att ett eventuellt skadestånd ska jämkas, i första hand till noll.

BAKGRUND

Den 27 februari 2023 köpte NN en fastighet i Småstaden för 1 125 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Enligt NN informerade Mäklaren henne inte om en planerad byggnation på en grannfastighet. Hon har därför begärt skadestånd.

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 ersättningsskyldig.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN

Grunder

Fastigheten bjöds ut med information om ett "lugnt och avskilt läge med skogen som närmaste granne". Fastigheten hade vid visningen angränsande bebyggelse på samma sida av vägen. Mittemot låg ett område med obebyggd åkermark.

Hon hade i sina förfrågningar gjort det mycket tydligt för Mäklaren att det var av avgörande betydelse för henne att platsen var ostörd, att buller och störningar var ett stort problem för henne och att hon sökte lugn och natur.

Hon var medveten om att den enda grannbyggnaden var ett sommarhus, som ägaren använde cirka en vecka i månaden på sommaren och inte alls på vintern.

Det har i efterhand visat sig att åkermarken framför fastigheten redan vid köpet fick avstyckas i syfte att bygga en privatbostad, precis mitt emot hennes fastighet. Det har också visat sig att åtminstone avsikten att bygga var känd för Mäklaren.

Det är hennes uppfattning att Mäklaren genom sin passivitet och genom att underlåta att förse henne med väsentlig information om kommande byggnation har vilselett henne, orsakat störningar i hennes levnadsförhållanden och skadat hennes ekonomi. Hon skulle inte ha köpt fastigheten om uppgifterna lojalt hade förts vidare till henne.

Oaktsamhet

Den 13 februari 2023 hölls den första visningen. Hon deltog inte vid denna. Ägarna till åkermarken mitt emot deltog eftersom de var intresserade av att köpa huset

som tillfällig bostad eller som gäststuga. En av ägarna informerade Mäklaren om att de skulle bygga ett hus och hade utsett platsen.

Den 22 februari 2023 kl. 11–12 besökte hon fastigheten. Mäklarens kollega ES visade huset eftersom Mäklaren var sjuk. Hon frågade utförligt om grannarna, området och buller. Hon framhöll vid detta tillfälle att hon inte ville ha några grannar eller buller. När hon fick bekräftat att så inte var fallet, lämnade hon ett bud efter visningen. Två vänner till henne, JH och HH, deltog och kan bekräfta frågorna och svaren.

Den 27 februari 2023 kl. 11 undertecknade hon köpekontraktet. Hennes vän JH deltog under hela mötet och kan vittna om att hon återigen frågade ingående om grannarna och området och ännu en gång framhöll att det var absolut nödvändigt att det var helt tyst, inga grannar, byggnation eller annat. Detta bekräftades av Mäklaren. Hon minns särskilt att hon frågade om grannen med fritidshuset; vilka de var, hur ofta de bodde i huset och om de hade husdjur. Dessa frågor besvarades av dödsboets ombud (den avlidnes dotter). Ingen på mötet kunde ha tvivlat på att hon ville ha lugn och ro, också för att hon på mötet nämnde att hon bott i byggbuller i sex år på sin tidigare adress, varför det var viktigt att hon inte hamnade i en liknande situation igen.

Den 17 april 2023 övertog hon fastigheten och fick nycklarna.

Den 31 maj 2023, åtta dagar innan hon faktiskt flyttade in i huset, blev hon uppringd av sin arkitekt. Denne berättade att ett hus skulle byggas på tomten mitt emot. Vid denna tidpunkt hade hennes fastighet renoverats till cirka 90 procent.

Hon skrev den 1 juni 2023 ett mejl till Mäklaren och berättade att hon fått kännedom om att ett hus skulle byggas på åkermarken och uttryckte att någon, det vill säga Mäklaren eller dödsboets ombud, skulle ha känt till något om detta.

Den 2 juni 2023 ringde Mäklaren till henne och uppgav att han inte visste något om husbygget.

Den 13 augusti 2023 gjorde ägarna av tomten mittemot ett oinbjudet besök hos henne. De uppgav att Mäklaren var mycket väl medveten om att de skulle bygga ett hus på platsen, eftersom de hade lämnat informationen till honom vid den första visningen den 13 februari 2023.

Den 30 augusti 2023 skrev hon till andra budgivare och frågade vilken information de fått om byggnation på fältområdet. Svar inkom.

Skada

Skadan har beräknats som mellanskillnaden mellan det bedömda högsta värdet utan byggnationen på fastigheten mitt emot, 2 000 000 kr, och det bedömda lägsta värdet i nuläget, 1 600 000 kr.

Hon förbehåller sig att senare justera kravet med nedlagda kostnader, bland annat flyttkostnader och delar av de utgifter som hon har betalat och investerat till renovering i förväntan om att fastigheten skulle bli hennes bostad under längre tid.

Mäklaren

Grunder för bestridandet

Det bestrids att han uppsåtligt eller av oaktsamhet har åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen.

Det bestrids att NN har lidit någon skada. Om hon kan visa att hon lidit någon skada så bestrids att den uppgår till yrkat belopp.

Sakförhållanden

Den 13 februari 2023 höll han en visning av fastigheten. En man som deltog på visningen, EE, berättade att han bodde i Småstaden, där han hade ett större hus, och han var intresserad av ett mindre hus i eller utanför Småstaden. Detta var anledningen till att han deltog på visningen. EE nämnde att han och hans fru funderade på att bygga ett hus på den öppna ytan på andra sidan vägen om den fastighet som nu var ute till försäljning. EE sa inte något om att det var bestämt att de skulle bygga, inte något om tidpunkt för när det i så fall skulle ske eller vad som skulle byggas. EE nämnde inte något om att de var intresserade av att köpa den nu aktuella fastigheten som en tillfällig bostad eller gäststuga och inte heller att han ägde en fastighet på andra sidan om vägen. Han uppfattade det EE sa som lösa funderingar. Han ställde inte några frågor om funderingarna utan fokuserade på att visa fastigheten.

Vid tiden för visningar av fastigheten fanns det inte något på de omgivande fastigheterna som tydde på att någon skulle eller var sysselsatt med att vidta några särskilda åtgärder med dessa.

Genom telefonsamtal med NN kände han till att hon önskade en fastighet som låg i ett lugnt och tyst område med närhet till naturen.

På grund av att han blev sjuk, genomförde hans kollega ES den visning där NN deltog den 22 februari 2023. Tillsammans med henne deltog en äldre man. ES har svårt att förstå och prata danska, varför hon kommunicerade med NN på engelska. Den äldre mannen kunde inte engelska och ES förstod inte något av det mannen sade på danska. Såvitt ES minns nämnde NN att hon bodde i en stor lägenhet i Danmark och att hon önskade att flytta bort från staden till ett ställe där det var lugn och ro.

NN frågade om de närmaste grannarna och ES berättade och pekade ut var den närmaste grannfastigheten låg. NN sade inte att hon absolut inte ville ha några grannar eller buller. ES lovade inte, och kunde inte lova, att det inte förekom eller skulle förekomma något buller från omgivningen runt den förmedlade fastigheten. Hon har inte heller sagt att det endast kör förbi någon under ett par veckor per år, eftersom det inte var något som hon kände till. Därutöver ska läggas till att ES inte kan minnas att en tredje person deltog vid visningen.

Under försäljningen av fastigheten hölls visning för 24 anmälda sällskap och fyra personer lämnade bud. Därutöver hade personer anmält intresse men inte anmält intresse att delta på visningen. Av de som hade anmält sig till visningen hade två intressenter namn som skulle kunna tyda på utländsk anknytning; det var NN och LB. I övrigt bedömer han att de intresserade var "svenskar".

Av budgivarna, däribland LB, var det endast NN som inte hade adress i Sverige.

Vid kontraktsskrivningen gick han igenom köpekontraktet, paragraf för paragraf.

NN sade att hon hade bott med byggbuller i en stad under sex år och ville ha en plats där hon fick lugn och ro. Han förnekar att NN skulle ha sagt att det var absolut nödvändigt att det var helt tyst, att det inte fick förekomma grannar eller att det inte fick förekomma byggnation eller annat. Han förnekar vidare att han skulle ha bekräftat detta, så som NN påstår.

Fastigheten är belägen i ett område med ett fåtal byggnader. Den fastighet som gränsar till fastigheten i söder har en mindre byggnad i mycket dåligt skick.

Rättslig argumentation

Det som EE berättade för honom vid visningen uppfattade han endast som löst hållna funderingar utan närmare konkretion. Det är riktigt att han inte berättade om detta för någon annan spekulant, eftersom han bedömde att det inte var något annat än lösa funderingar. Det blir ogörligt för en fastighetsmäklare om han/hon

vid äventyr av skadeståndsskyldighet skulle vara tvungen att till alla andra spekulanter vidarebefordra funderingar/uttryck etc. som övriga spekulanter säger mer eller mindre i förbifarten under en försäljningsprocess. Ett sådant krav är en orimlig börda att lägga på en fastighetsmäklare.

NN sa att hon sökte lugn och ro. Det bestrids att hon uttryckt att absolut tysthet och frånvaro av grannar var ett absolut krav för att hon skulle köpa fastigheten. Även med en tillkommande nybyggande granne präglas området, bedömt enligt en objektiv måttstock, av lugn och ro. Det finns ingen som kan garantera vad som över tid sker på närliggande fastigheter. Han har inte varit skyldig att vidarebefordra sådana lösa funderingar som de som nämndes av EE.

NN har gjort gällande att hon inte skulle ha köpt fastigheten om hon hade fått vetenskap om att det skulle byggas ett hus på andra sidan vägen. Bedömningen av om en skada har uppstått ska därför göras vid tidpunkten för köpet i det då varande skicket, det vill säga undertecknandet av köpekontraktet 27 februari 2023 och inte vid den tidpunkt NN har gjort gällande.

En skada ska bedömas utifrån hur marknaden hade värderat fastigheten vid köpet med den information som han fick från EE, det vill säga lösa funderingar om att eventuellt bygga ett bostadshus på andra sidan vägen. Bedömningen ska göras objektivt.

I sammanhanget ska beaktas att en köpare av en fastighet som gränsar till andra fastigheter aldrig kan räkna med att grannfastigheterna alltid kommer att stå fria från bebyggelse av något slag. För att kunna uppnå en totalt grannfri och absolut tyst tillvaro, torde en möjlighet vara att köpa en mycket stor fastighet utan grannar och med en byggnad mitt på fastigheten. I detta fall är området inte obebyggt. Det fanns en sommarstuga som direkt granne där man får räkna med att renovering/ombyggnad kan komma att genomföras och i vart fall inte kan bortses från. Han är av uppfattningen att marknadsvärdet inte hade påverkats negativt med den information som han fick från EE. Områdets karaktär har inte förändrats även om ett enfamiljshus skulle byggas på andra sidan vägen,

Den fastighetsmäklare som NN har anlitat har – som det får förstås – gjort en värdering efter en jämförelse mellan värdet på en marknad där danska, tyska och holländska spekulanter deltar och värdet på en marknad där de inte ingår. De utländska spekulanterna påstås ska efterfråga specifikt ostörda lägen utan närhet till grannar. (Det kan noteras att det redan fanns en granne till fastigheten i söder vid

tidpunkten för köpet, vilket gör att värderingen haltar.) I och med att det ska byggas en villabostad på andra sidan vägen faller denna kategori ifrån och därmed sätter den återstående marknaden ett lägre värde på fastigheten, enligt NN.

Hans erfarenhet från mer än 15 år som fastighetsmäklare i denna del av landet visar att marknaden inte ser ut såsom NN gör gällande. Enligt honom utgörs spekulanter på denna typ av fastighet typiskt sett av svenskar, men det förekommer även spekulanter av utländskt ursprung. Erfarenhetsmässigt är det inte någon skillnad mellan spekulanter beroende på ursprung, vad de är intresserade av. Marknadsvärdet hade varit detsamma, även med marknads vetskap om EE:s lösa funderingar.

Mot bakgrund av ovanstående har NN inte lidit någon skada och därmed brister det även i orsakssambandet.

NN tillade i huvudsak följande:

Hon anser att Mäklaren var skyldig att lämna all information om förhållanden på eller kring fastigheten som kan ha betydelse för en köparens beslut. Fysiska förhållanden och särskilt förändringar i dessa måste anses vara omständigheter som på förhand kan anses vara av avgörande betydelse, särskilt när Mäklaren hade kännedom om hennes uttryckliga förväntningar på lugn och ro.

Den Mäklaren anför om sina kontakter med EE bekräftar att Mäklaren var medveten om att förändringar kunde ske på området i fråga. Det gäller i synnerhet informationen att EE "funderade på att bygga ett hus på den öppna ytan på andra sidan vägen om den fastighet som nu var ute till försäljning".

Hon förstår inte syftet med Mäklarens uppgift att EE inte berättade att han ägde en fastighet på andra sidan vägen. Det formella ägarförhållandet är av mindre betydelse. EE hade uttryckt att han hade tankar på att bygga.

Det noteras att EE och hans maka redan den 12 november 2022 hade ansökt om avstyckning av området som skulle bebyggas. Det är svårt att tro att Mäklaren uppfattade EE:s uttalande som "lösa funderingar", så som han uppgett.

Vid tidpunkten för visningen fanns märkningspinnar, som hon vid tillfället inte tillmätte någon annan betydelse än att de hade med stängsel och användningen av området som jordbruksmark att göra. I efterhand har hon fått veta att de var avsedda att visa byggnadens förväntade placering, efter att området avstyckats. En professionell person som Mäklaren borde – om han inte hade kännedom om åtgärderna på annat sätt – åtminstone på detta sätt förstå att byggplaner fanns.

Hon har av EE informerats om att han vid visningen den 13 februari 2023 indikerade för Mäklaren att han och hans maka skulle bygga ett hus där märkningspinarna placerats. Hon har beskrivit detta i sitt mejl den 5 september 2023.

Hon konstaterar att Mäklaren har bekräftat att han var medveten om hennes önskan om ett ostört och lugnt läge. Hon minns samtalet som att hon också uttryckte att hon inte ville ha några grannar, förutom det befintliga grannhuset som hon hade fått detaljerad information om, en för henne tillräcklig information angående användning och intensitet av besök.

Hon konstaterar att även Mäklarens kollega ES var medveten om att hon ville flytta till en plats som var lugn och fridfull.

Hon har inte gjort gällande att Mäklaren eller ES skulle ha lovat att det inte skulle förekomma buller. Vad de hypotetiskt skulle kunna lova om framtiden hör inte hemma i en beskrivning av de faktiska omständigheterna, men hon har inte uttryckt en förväntan om något löfte om frånvaro av buller.

Hon hävdar också att det är identitet mellan Mäklaren och de kollegor och personer som han valt att låta sig företrädas av. Mäklaren ska inte gynnas av att han inte har informerat sina företrädare om kunskap som han själv har fått. Inte heller ska Mäklaren gynnas av om den information som företrädaren får inte vidarebefordras till honom.

Det framstår som en subtil och meningslös distinktion att Mäklaren förnekar att hon skulle ha sagt att det var "absolut nödvändigt att det var helt tyst", när han samtidigt erkänner att hon sagt att hon sökte lugn och ro.

Det är oklart vad Mäklaren avser att uttrycka med uttalandet att fastigheten är belägen i ett område med ett fåtal byggnader och att den fastighet som gränsar till fastigheten i söder har en mindre byggnad i mycket dåligt skick. Hon uppfattade med rätta området som ett fritidshusområde utanför detaljplanområde, med endast jord- och skogsbruk med mycket få hus, och ingen nybyggnad. Det bestrids också att fastigheten söder om hennes är bebyggd med ett hus i mycket dåligt skick.

Hon håller med om att det blir ogörligt om mäklare vid äventyr av skadeståndsskyldighet skulle vara tvungen vidarebefordra funderingar/uttryck som övriga spekulanter säger mer eller mindre i förbifarten under en försäljningsprocess. En befogad förväntan är däremot att mäklaren förmedlar sådana fakta som att exempelvis en granne uppger att han överväger att bygga på en grannfastighet, särskilt om

mäklaren, som i detta fall, är medveten om att just en sådan verksamhet skulle vara av stor, kanske avgörande, betydelse för köparen.

Det noteras att budgivaren JG inte skulle ha lagt bud på fastigheten om han känt till kommande byggnation på grannmarken. JG:s bud motiverade henne att höja sitt bud från 905 000 kr till 1 125 000 kr.

Hon förstår inte Mäklarens invändning om tidpunkten för beräkning av skadan. Hon är givetvis medveten om att förhållandena kan komma att ändras på plats efter att köpekontraktet har ingåtts, både under tiden fram till tillträdet och givetvis i framtiden därefter. Det är inte vad ärendet handlar om och inte heller vad Mäklaren ska hållas ansvarig för, utan endast det faktum att Mäklaren inte har lämnat väsentliga och för henne avgörande uppgifter, nämligen att ett bygge var nära förestående.

Angående byggnaden på grannfastigheten har hon ställt frågor och fått svar. Det är en sommarstuga på 48 kvm. Huset är i utmärkt skick, kräver ingen renovering och används relativt sällan. Hon var medveten om vilken inverkan denna egendom hade på hennes förväntningar. Det nya enfamiljshuset, däremot, byggs i närheten med mycket stora byggnadsytor för garage och bostad i hennes synfält.

Under ärendets gång har hon valt att lägga ut fastigheten till försäljning. Försäljningsprocessen, som inleddes den 24 december 2024, har hittills resulterat i att flera köpare visat intresse för fastigheten och området, men valt att avstå när de informerats om det planerade bygget. För såväl henne som andra potentiella köpare är det en väsentlig skillnad om ett närliggande hus används då och då som fritidshus med en känd, begränsad grupp av människor eller som ett året runt-bonde med större hushåll, boskap m.m.

Mäklaren tillade följande:

Medvållande

Ett eventuellt skadestånd bör jämkas på grund av NN:s medvållande, i första hand till noll.

Om det var av helt avgörande betydelse för NN att någon nybyggnation inte fick förekomma på grannfastigheten, borde hon ha vidtagit någon åtgärd för att förvissa sig om att det inte fanns några sådana planer. Hade NN undersökt saken, hade hon kunnat få vetskap om att granntomten var avstyckad för kommande byggnation. Den undersökningsplikten åligger inte honom. Några frågor till kom-

munen eller till granntomtens fastighetsägare synes NN inte ha ställt. NN har dessutom haft särskild anledning att undersöka eventuella byggplaner på granntomten eftersom hon, till skillnad från honom, hade noterat och reflekterat över att det fanns utsatta märkningspinnar på den tomten.

Bemötande i övrigt

I övrigt vidhåller han sin inställning – han har inte undanhållit något för NN. Han hade vid tiden för försäljningen ingen kännedom om att EE hade ansökt om avstyckning av området intill som skulle bebyggas. EE upplyste inte honom om det eller om att han ägde fastigheten på andra sidan vägen. Som redan angetts uppfattade han det som EE uppgav som lösa funderingar och inte som något som faktiskt var i färd att genomföras. Han var vid visningen i tron att EE deltog på den för att han visade intresse för den aktuella fastigheten.

Varför det planerade huset på grannfastigheten helt kommer att omintetgöra NN:s köp har inte närmare förklarats och är svårförståeligt. Som har framkommit förekommer redan bebyggelse i området. En nybyggnation kan visserligen medföra visst buller, men endast tillfälligt. Efter att huset är uppfört och EE och hans hustru (ett par i 60-årsåldern) har flyttat in, kan inte området förväntas att präglas av något annat än lugn och ro. Det står klart att även NN och hennes nuvarande mäklare är av den uppfattningen eftersom fastigheten i skrivande stund marknadsförs med formuleringar som att den är "omgiven av skog och stillhet", att det är fråga om ett hem för den som söker "lugn och kvalitet, vare sig du planerar att fly vardagsstressen eller bosätta dig permanent" och att det är fråga om "platsen där din dröm om ett lugnt och naturnära boende blir verklighet", osv.

Med anledning av NN:s ingivna bilder på "förväntad utsikt" får även påtalas att fastighetens uteplats är belägen på baksidan och vetter åt skogen, inte mot vägen. Som framgår av den av NN ingivna nybyggnadskartan kommer det nya huset på granntomten att ligga på andra sidan vägen från NN:s fastighet och ett gott stycke in på den tomten.

NN tillade följande:

Påstått medvållande

Hon gör inte gällande att Mäklaren har försummat en undersökningsplikt eller att han borde ha inlett särskilda utredningar om nybyggnad, avstyckning eller andra liknande ärenden.

Hon hävdar att Mäklaren har undanhållit faktakunskaper som han inhämtat och som han måste ha insett var viktiga för alla köpare i allmänhet och för henne i synnerhet, och som han enkelt och snabbt hade kunnat förmedla.

Hon gjorde research. Hon kontaktade kommunen den 24 februari 2023 med förfrågan om ägande och markanvändning. Utifrån det kunde hon anta att det rörde sig om ett jordbruksområde utan utvecklingsplaner.

Fakta om avstyckning fanns inte, eftersom avstyckningen registrerades i fastighetsregistret först den 20 april 2023.

Det är viktigt att notera att hon, omedelbart efter första kännedom om den kommande byggnationen, nämligen följande dag, skrev till Mäklaren via e-post den 1 juni 2023.

De pinnar som Mäklaren nämnt sa inte något om möjligheten till utveckling eller uppdelning i processen. Hon uppfattade att de avsåg gränsdragning för boskap. Mäklaren har benämnt stickorna som "märkningspinnar", men det noteras att pinnarna inte hade en färgad topp eller andra egenskaper som normalt finns på officiella markeringar.

Mäklarens vetskap om EE:s planer

Mäklaren fortsätter att tala om sin kunskap om "lösa funderingar" hos EE, men förnekar kännedom om mer konkreta planer hos honom.

Hon hade själv haft besök av EE och hans maka AE, som informerade henne om att de varit intresserade av att köpa Fastigheten 1112 (som hon köpte) i syfte att använda den som gäststuga och som tillfällig bostad under tiden det nya huset byggdes. Om Mäklaren ändå uppfattade att EE, med Mäklarens ord, "deltog på den för att han visade intresse för den aktuella fastigheten", vore det anmärkningsvärt om inte EE också hade nämnt bakgrunden till sitt intresse vid samma tillfälle.

Vidare har EE – som framhållits tidigare – uttryckligen bekräftat för henne att han berättade för Mäklaren om sina byggplaner.

EE:s användning av grannfastigheten

Mäklarens förutsägelser om EE:s framtida användning och graden av störande aktiviteter kan uppenbarligen bara vara gissningar. Tanken att EE:s ålder i sig skulle innebära avsaknad av störningar är ogrundad. Allt annat lika är det skillnad på en

bebyggd och bebodd fastighet och en obebyggd. Hon har redan innan bygget kommit i gång fått intryck av att EE är mycket aktiv – och inte många hänsyn visas. Således har en grillplats på cirka 20 kvadratmeter inrättats, som används varje vecka, vilket resulterar i luktstörningar. Det är frekvent trafik med bilar och andra fordon, två skällande hundar och ljud från omfattande vedhuggning. Byggplaner för ett garage på över 100 kvadratmeter lämnar intrycket av att de många friluftsfunktionerna och mycket körning med motordrivna fordon kommer att fortsätta.

Mäklaren beskriver hennes fastighetsmäklares marknadsföring som att hon själv anser att området är lugnt, tyst och fridfullt. Hennes mäklare har använt en relativ hänsyn i försäljningssyfte utifrån en begriplig jämförelse med tätare, tätortsbebyggelse. Den uttrycker inte på något sätt hennes egen erfarenhet i det specifika sammanhanget. Mäklaren förringar situationen och försöker orättvist gestalta bilden av att hon har orimliga krav på sin omgivning, att allt sannolikt trots allt är lugnt och tyst och att hon och hennes mäklare faktiskt tycker att platsen är lugn och tyst. All detta sker i avsikt att avleda uppmärksamheten från att Mäklaren enkelt och oproblematiskt kunde ha fört vidare den kunskap han hade om grannens byggplaner.

Det ska noteras att hon och hennes mäklare hade kommit överens om att potentiella köpare omedelbart vid första kontakt skulle göras medvetna om att grannfastigheten var under utveckling. I flera fall resulterad detta i att potentiella köpare övergav sitt intresse. Denna omständighet bekräftar att det kommande bygget är värdeminskande för hennes fastighet.

Utsikt från uteplats

Mäklaren har påpekat att hennes uteplats är belägen på baksidan av huset och inte på den sida som vetter mot vägen och grannfastigheten. Detta är inte korrekt och adekvat för situationen. Hon har även en uteplats på framsidan av huset.

Väckande av rättsliga förfaranden

Den oväntade utvecklingen med nybyggnation på grannfastigheten föranledde henne att utreda grunden för de beviljade tillstånden för bygget. Situationen var så betungande för henne att hon ville försöka upphäva tillstånden.

En stämningsansökan gavs in till Mark- och miljödomstolen med påståenden om att bygget var oförenligt med 3 kap. 1 § miljöbalken och att det även förekommit formella fel i ärendets handläggning. Mark- och miljödomstolen ansåg inte att det förelåg fel som kunde motivera att ändra ett tidigare meddelat positivt beslut för

den nya ägaren. Hon överklagade till Mark- och miljööverdomstolen, som inte beviljade prövningstillstånd.

Rättegångskostnaderna i dessa mål ingår i hennes skadeståndskrav.

Det ekonomiska kravet

Hon har nu sålt fastigheten för 1 765 000 kr. I köpekontraktet har angetts att "grannfastigheten kommer att byggas enligt de uppgifter som framgår av bifogad bilaga." Bilagan var en karta över bygget på grannfastigheten.

Hon har lagt ned stora summor på renovering av bostaden. Hon ger in objektsbeskrivningarna vid hennes köp och vid hennes försäljning som jämförelse.

Hennes förlust vid köp, renovering, möblering och försäljning av fastigheten kan beräknas enligt följande:

Snickare: 202 887 kr

VVS: 111 452 kr

Elektriker: 106 583 kr

Målare: 100 000 kr

Inredning: 190 084 kr.

Vitvaror: 58 437 kr

Entreprenör: 22 374 kr

Övrigt: 40 156 kr

Flytt från Danmark: 54 482 kr

Lagfartskostnad vid köp: 18 450 kr

Kvittens fastighetsmäklare: 79 425 kr

Ombudskostnader i FRN: 73 500 kr

Ombudskostnader i Mark- och miljödomstolen: 54 000 kr

Köpeskilling fastighet: 1 125 000 kr

Summa: 2 236 830 kr

Avgår försäljningsintäkter - 1 765 000 kr

Förlust: 471 830 kr.

Det är hennes uppfattning att Mäklaren ska täcka denna skada, helt eller till största delen, eftersom skadan är en följd av hans felaktiga handläggning av ärendet.

Hon skulle inte ha köpt fastigheten och haft alla renoveringskostnader om uppgifter om bebyggelsen på grannfastigheten lojalt hade lämnats till henne.

Dessutom är det anmärkningsvärt att flera av spekulanterna vid vidareförsäljningen avstod från att gå vidare efter att ha fått kännedom om byggnationen på grannfastigheten. Man kan med rätta fråga sig om hon vid köpet lämnade bud med rätta förutsättningar, och om buden hade legat på samma nivå om andra budgivare hade fått samma information. I alla fall skriver budgivaren JG: "Nej det fick vi ingen information om alls. Då hade vi nog inte budat på huset eftersom vi inte heller vill ha grannar så nära." JG:s bud var anledningen till att hon ökade sitt bud från 905 000 kr till slutpriset 1 125 000 kr.

Mäklaren tillade följande:

Beträffande de olika kostnadsposterna ifrågasätter han inte i sig att NN har haft utlägg och att de uppgår till de belopp som har redovisats. De kan emellertid inte vitsordas som skäligen i och för sig. Det bestrids att dessa kostnadsposter utgör en ersättningsgill skada. Som redogjorts för tidigare ska en skada i stället bedömas utifrån hur marknaden hade värderat fastigheten vid köpet med den information som han fick från EE, det vill säga lösa funderingar om att eventuellt bygga ett bostadshus på andra sidan vägen. En sådan bedömning ska göras objektivt. Det ska beaktas att en köpare av en fastighet som gränsar till andra fastigheter aldrig kan räkna med att grannfastigheterna alltid kommer att stå fria från bebyggelse. Som redan har anförts kände inte han till att EE var ägare till grannfastigheten och någon avstyckning för bostadsändamål hade vid denna tid inte vidtagits än. Han är av uppfattningen att marknaden inte hade påverkats negativt med den knappa information som han fick från EE.

NN köpte fastigheten för 1 125 000 kr och har nu har sålt den för 1 765 000 kr. Fastigheten har alltså under den tid som hon har ägt den ökat i värde med 57 procent. Förvisso kan mycket av den värdeuppgången säkerligen tillskrivas den renovering som hon låtit utföra. Det finns emellertid inga garantier om att man kan återfå nedlagd kostnad för renovering i form av motsvarande värdeuppgång. Det

är alltid en risk man tar som fastighetsägare när man lägger ner omfattande kostnader på renovering och den risken kan inte i efterhand övervältras på honom två år efter köpet.

Invändningen om jämkning på grund av medvållande vidhålls. Även om NN må ha kontaktat kommunen i februari 2023, och det inte fanns något vid den tiden att finna om avstyckning, hade det varit på sin plats att NN inför köpet frågade ägaren av granntomten om dennes framtidsplaner. Någon sådan fråga ställdes inte.

UTREDNINGEN

I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande:

Fastigheten [redacted] med adress [redacted]
Här i [redacted] ligger denna trevliga 1-plansvilla som passar lika bra som permanent- som fritidsboende. Boendet är uppförd i vinkel på en tomt om ca 1500 kvm. Lugnt och enskilt läge med skogen som närmaste granne. Här erbjuds ett boende med modernt kök med matplats, stort ljust vardagsrum med utgång till uteplats och trädgård. Vidare finner man här två sovrum i bra storlek samt helkaklat badrum med tvättmöjlighet. Friliggande garage med förråd.

Mäklaren har gett in följande flygfotografi över området med NN:s fastighet rödmarkerad:

[Flygfotografi över NN:s fastighet. Inte medtagen i det anonymiserade beslutet]

NN har gett in följande fotografier, tagna från hennes fastighet och med den planerade byggnationen på andra sidan vägen markerad:

[Två bilder tagna från NN:s fastighet med markeringar för den planerade byggnationen. Inte medtagna i det anonymiserade beslutet]

[Utsnitt av nybyggnadskarta där Fastigheten 1112 kan ses. Inte medtagen i det anonymiserade beslutet]

I två mejl den 13 februari respektive den 1 mars 2025 skrev fastighetsmäklaren JHU följande till NN:

Hej ●, hoppas allt är väl med dig.

Vill informera om att det har varit tysyt kring ditt hus fram tills idag, då hörde en av sig och ville kolla men jag informerade om byggnationen på grannfastigheten som ev planeras. Då blev han dock inte längre intresserad pga att han ville enbart flytta ditt på grund av det "ostörda läget" med enbart en granne.

Men jag jobbar vidare och återkommer när någon annan kund hör av sig.

[...]

Hej ●, efter att jag har pratat med intressenterna ● så sade de att de inte längre är intresserade av ● på grund av att där kommer ev bli en granne till. De kan kompromissa med att där finns en annan granne idag, men två blir för mycket för deras del. De kommer leta vidare efter andra objekt.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren avsiktligt 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 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.

Oaktsamhet

I 3 kap. 12 § 3 st. fastighetsmäklarlagen anges följande:

"Om mäklaren har iakttagit eller annars känner till eller med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka något om fastighetens skick som kan antas ha betydelse för en köpare, ska mäklaren särskilt upplysa honom eller henne om detta."

Med uttrycket "fastighetens skick" menas samtliga omständigheter som kan antas ha betydelse för en köpare. Det behöver inte nödvändigtvis handla om fastighetens fysiska skick. Även planerad bebyggelse i närområdet faller under bestämmelsen, jfr rättsfallet RÅ 2006 ref. 53.

Lagtextens uttryck "kan antas" visar att beviskravet är lågt ställt – det är det lägsta beviskravet enligt rättegångsbalkens terminologi. Mäklarens upplysningsskyldighet aktiveras alltså redan vid en låg grad av misstanke om att en viss omständighet har betydelse för en köpare.

Parterna är överens om att Mäklaren fick information från en spekulant, EE, om dennes planer på bebyggelse av en grannfastighet på andra sidan vägen och att Mäklaren inte informerade NN om dessa planer. De är däremot oense om konktionen och det exakta innehållet i informationen från EE.

Bevisbördan för vilken information EE lämnade ligger på NN. I brist på annan utredning utgår nämnden från att informationen endast hade det innehåll som Mäklaren medgett. Med andra ord får det anses utrett att EE sa att han *funderade* på att bygga ett hus på grannfastigheten, inte att han hade *beslutat* att göra det.

Nämnden har förståelse för Mäklarens uppfattning att det kan ses som betungande att informera spekulanter om sådant som andra spekulanter på mer eller mindre lösa grunder ger uttryck för – och dessutom säkra bevisning om att information har lämnats till köparen. Det framstår inte heller som självklart att planer på ett bostadshus på andra sidan vägen var av intresse för en köpare i den meningen att det skulle påverka ett köpbeslut. Vidare förekommer det ofta att spekulanter lämnar uppgifter till mäklare som kan verka hämmande för konkurrerande spekulanter att ge bud på objektet, för att själv kunna köpa fastigheten för ett lägre pris.

Med det sagt är beviskravet som nämnts lågt ställt: mäklaren ska informera om allt som *kan antas* ha betydelse. Parterna är överens om att NN berättade för Mäklaren att hon sökte lugn och ro. Det talar för att han borde ha informerat henne om byggplanerna. Det gäller även om området efter en byggnation fortfarande skulle kunna beskrivas som lugnt och rofyllt i objektiv mening – om byggplanerna realiserades skulle området trots allt bli mindre lugnt än tidigare.

Vid en samlad bedömning anser nämnden – om än med viss tvekan – att informationen från EE var alltför löslig och obestämd för att grunda en upplysningsskyldighet. Med andra ord agerade Mäklaren inte oaktsamt när han inte vidarebefordrade uppgiften från EE att denne funderade på att bygga på grannfastigheten. NN:s krav kan därför inte bifallas.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Annika Wilow Sundh, Konsumentvägledarnas förening, Johan Nordenfelt, fastighetsmäklarrepresentant, och Lars-Erik Nykvist, fastighetsmäklarrepresentant. Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin. Nämndens beslut är enhälligt.

Beslutet kan inte överklagas. Beslutet kan omprövas endast 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.