

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Biträdande förbundsjuristen ML

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

Nämnden rekommenderar Mäklaren att betala 120 480 kr till NN och YY.

YRKANDEN M.M.

NN och YY har begärt att Mäklaren ska betala 1 628 480 kr.

Mäklaren har medgett att betala 20 480 kr, men bestridit kravet i övrigt. Hon har inte godtagit det bestridda beloppet som rimligt i och för sig. För egen del har han/hon begärt att ett eventuellt skadestånd, utöver de medgivna 20 480 kr, ska jämkas till noll.

BAKGRUND

Den 1 mars 2025 köpte NN och YY ("NN-YY") en fastighet i Förstaden för 18 000 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Enligt NN-YY lämnade Mäklaren felaktig information om fastigheten, främst om dess areal och taxeringsvärde. De 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 är ersättningsskyldig och med vilket belopp.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT**NN-YY***Grunder*

Mäklaren beskrev fastigheten felaktigt genom att ange att tomten var större än vad den i verkligheten var. Därtill angav hon ett felaktigt taxeringsvärde samt för liten storlek på uttagna pantbrev.

De lade bud på fastigheten baserat på taxeringsvärdet och de uppgifter som fanns tillgängliga i objektsbeskrivningen. De har lidit ekonomisk skada med 1 628 480 kr. Skadan har de beräknat som skillnaden mellan uppgivet och verkligt taxeringsvärde för byggnad och tomt samt kostnaden för nya pantbrev.

Omständigheter

Fastigheten lades ut som en "kommande försäljning" på Booli, utan bilder, men med beskrivning av taxeringsvärde, tomtstorlek etc. De kontaktade Mäklaren och fick en visning. De lade ett för dem högt bud om 18 000 000 kr, givet de omfattande renoveringar som skulle krävas på huset: el, tak, fasad, källare etc. Budet var baserat på det höga taxeringsvärdet på tomt och hus. Mäklaren avisade först budet, men ringde två veckor senare och sa att de fick köpa fastigheten om de skrev kontrakt snabbt.

När de skrivit kontrakt hittade inte deras bank de pantbrev som Mäklaren hade angett. Efter några turer återkom Mäklaren och sade att det var fel pantbrev angivna i objektsbeskrivningen och kontraktet. Hon sa också att hennes mäklarfirma skulle stå för den kostnad detta skulle medföra för dem, 20 480 kr.

Kort därefter uppdagades även att tomtstorleken avvek kraftigt från vad som angetts i objektsbeskrivningen, och därmed även taxeringsvärdet. Mäklaren sa att ett fel hade skett, där hon tagit uppgifterna om tomtstorlek, taxeringsvärde och pantbrev från en närliggande fastighet.

Det var mycket svårt att okulärt vid visningen se att tomten avvek från vad som var anggett i objektsbeskrivningen.

De har lidit ekonomisk skada av Mäklarens misstag att ange fel tomtstorlek, taxeringsvärde och fel pantbrev. De har nu en mindre tomt och en fastighet till ett väsentligt lägre värde än vad de baserade sitt köp på. Det påverkar dem kraftigt om de skulle behöva sälja fastigheten samt även deras möjligheter att bygga ut.

Tomten angavs till 703 kvm i objektsbeskrivning och köpekontrakt, men verklig tomtstorlek var 653 kvm. Då tomten ligger i Området, Förstaden slår det ganska hårt på värdet. Skillnaden i taxeringsvärde för marken är 1 400 000 kr. Merparten av skillnaden i det totala taxeringsvärdet härrör från att tomten var mindre och därför hade ett lägre taxeringsvärde.

Mäklaren

Bakgrund

Inför upprättandet av objektsbeskrivningen skrev hon in fel adress i mäklarsystemet, vilket medförde att hon behövde justera flera uppgifter manuellt. När hon rättade uppgifterna, missade hon att ändra taxeringsvärde, tomtstorlek och inteckningsbelopp. Hon medger att detta var oaktsamt.

Pantbrevskostnad

Hon medger kravet i denna del.

Har det felaktiga taxeringsvärdet medfört skada?

Skatteverket uppdaterar fastighetstaxeringen för alla småhus vart tredje år. Taxeringsvärdet grundar sig ofta på faktiska försäljningar i ett värdeområde samt på faktorer såsom ålder, standard, byggnadskategori, bostadens storlek samt fastighetsrättsliga förhållanden. (Se "Har ditt taxeringsvärde förändrats?", www.skatteverket.se, läst 2025-04-29.) Ett taxeringsvärde är ett samlat värde av en fastighet och ska i teorin motsvara cirka 75 procent av det sannolika marknadsvärdet. (Se "Taxeringsvärde småhus", www.skatteverket.se, läst 2025-04-29.)

Eftersom NN-YY kopplar sitt yrkande till en påstådd relation mellan taxeringsvärde och marknadsvärde, är det relevant att jämföra dessa värden med varandra enligt Skatteverkets modell. Det korrekta taxeringsvärdet motsvarar 82 procent av vad NN-YY köpte fastigheten för (18 000 000/14 972 000). Det sannolika marknadsvärdet ($14\,792\,000/0,82 = 18\,040\,000$) enligt teorin skulle då motsvara 18 040 000 kr.

Enligt denna teori har inte det felaktigt angivna taxeringsvärdet lett till en skada. Tvärtom: om man utgår från att marknadsvärde och taxeringsvärde har en korrelation, så som NN-YY gör, har de köpt fastigheten till ett lägre pris än vad den var värd.

Den felaktiga angivelsen av taxeringsvärdet har inte medfört någon ekonomisk skada och det bestrids att taxeringsvärdet låg till grund för NN-YY:s beslut att köpa fastigheten. Ett taxeringsvärde är en uppskattning av Skatteverket och används främst för beskattningsändamål – det har sällan ett direkt samband med fastighetens marknadsvärde. Det har varken presenterats eller motiverats ett stöd för att det felaktiga taxeringsvärdet skulle ha medfört en skada för NN-YY eller haft en inverkan på deras beslut att köpa fastigheten. Inte heller har det visats att deras bank skulle ha bedömt fastigheten som mindre värd.

Har den felaktigt angivna tomtstorleken medfört en skada?

Det bestrids att den mindre avvikelser i angiven tomtstorlek har orsakat någon faktisk skada för NN-YY och den marginella skillnaden i tomtstorlek bör inte medföra någon väsentlig inverkan på möjlighet för att genomföra en till- eller ombyggnation. NN-YY har i varje fall inte presenterat något stöd för att så skulle vara fallet.

Vidare bestrids att en avvikelse om 50 kvm tomtyta skulle ha någon mätbar inverkan på fastighetens marknadsvärde. Värdet av fastigheten grundar sig på dess läge i ett av Stockholms mest eftertraktade områden samt andra avgörande faktorer såsom byggnadens skick, bostadsytans storlek, och närområdet med gångavstånd till bad och båtliv. NN-YY har inte heller styrkt att någon faktiskt ekonomisk skada uppkommit till följd av felaktigt uppgiven storlek av tomten.

Det har inte heller presenterats något stöd för att tomtytan har en korrelation med taxeringsinformationen.

NN-YY har även gjort gällande att de felaktiga uppgifterna kan medföra ett lägre värde vid en framtida försäljning. Påstående tillbakavisas mot bakgrund av att det utgör ren spekulatio

Medvållande

Om informationen kring tomtstorlek och taxeringsinformation och eventuell möjlighet för till- eller ombyggnation var av väsentlig betydelse för NN-YY, borde de ha undersökt detta i samband med köpet. Genom att inte göra det har de varit medvållande till en eventuell skada. Ett eventuellt skadestånd bör därför jämkas till noll.

NN-YY tillade i huvudsak följande:

Givet att de köpte fastigheten baserat på den information som presenterades för dem vid visning, i objektsbeskrivning och i köpekontraktet, har de definitivt lidit ekonomisk skada.

Det är ett otroligt eftersatt hus, där samtliga ytskikt interiört, fasad, tak, el, källare etc. måste bytas/renoveras. Ett exempel är att kök och badrum på entréplan är från 1960-talet. Det kommer att kosta miljoner att få i samma skick som liknande hus i området, vilket taxeringsvärdet baserats på – ett hus i normal standard för området.

De baserade sin kalkyl, sitt bud och sedermera köp på taxeringsvärdet för fastigheten och tomten. De tyckte sig kunna göra en acceptabel affär, trots miljoner i renoveringskostnader för att få det till normal standard

Fastigheten visades inte publikt utan bara låg som ”kommande”, utan vare sig interiörfoton eller pris, så de var tvungna att värdera det själva utefter den information de fick – vilken visade sig vara helt fel.

Rörande korrelation mellan tomtens taxeringsvärde och storlek kan man även räkna så här: Det av Mäklaren angivna taxeringsvärdet för tomten var 11 200 000 kr, men det verkliga taxeringsvärdet var 9 800 000 kr – en differens på 1 400 000 kr. Fastigheten ligger, precis som Mäklaren uppgett, i ett av Stockholms bästa områden. Där har tomtstorleken naturligtvis inverkan på värdet, vilket taxeringsinformationen indikerar. Att som köpare okulärt kunna se att tomten är 50 kvadratmeter mindre än vad dokumenten visar är inte rimligt.

Att de skulle vara medvållande genom att inte själva ta fram ett utdrag från fastighetsregistret är en väldigt märklig hållning. Att ge korrekt grundinformation om huset på så avgörande punkter är väl det minsta man kan kräva av en mäklare?

De är övertygade om att fastigheten hade sålts för långt under 18 000 000 kr om korrekta fakta hade varit på bordet. De känner sig förda bakom ljuset i sitt livs största affär.

Mäklaren tillade i huvudsak följande:

Det bestrids att NN-YY grundade sitt beslut på tomtstorlek och taxeringsinformation.

Fastighetens korrekta taxeringsvärde är högt i förhållande till marknadsvärdet, trots att det, som NN-YY påpekar, "är ett otroligt eftersatt hus". Sannolikt kommer nya renoveringar i fastigheten medföra att taxeringsvärdet höjs eftersom det delvis grundar sig på fastighetens skick.

UTREDNINGEN

I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande:

Tomtareal/mark 703m²

[...]

Taxeringsvärde byggnad	5 200 000 SEK
Taxeringsvärde mark	11 200 000 SEK
Summa taxeringsvärde	16 400 000 SEK

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.

Pantbrevskostnad

NN-YY:s krav i denna del, 20 480 kr, har medgetts av Mäklaren och ska därför bifallas.

Prispåverkan

Parterna är överens om att Mäklaren av oaktsamhet angav fel tomtareal och fel taxeringsvärde för marken i objektsbeskrivningen. I objektsbeskrivningen angavs tomtarealen till 703 kvm och taxeringsvärdet för marken till 11 200 000 kr. Korrekta uppgifter var 653 kvm respektive 9 800 000 kr.

Taxeringsvärdet ska enligt lag stå i en viss relation till det bedömda marknadsvärdet, men samtidigt är taxeringsvärdet ett mycket trubbigt instrument. Enligt vad nämnden erfar är det ytterst sällan en budgivare motiverar sitt bud med hänvisning till taxeringsvärdet. Att priset skulle ha påverkats av uppgiften om taxeringsvärde i detta fall är inte visat.

Beträffande den felaktiga uppgiften om tomtareal gör nämnden följande bedömning.

I rättsfallet NJA 1983 s. 858 uttalade Högsta domstolen att en uppgift om tomtareal typiskt sett är av betydelse när det gäller att bestämma värdet på en fastighet. Enligt nämnden får det anses visat att den felaktiga uppgiften om arealen påverkade priset på fastigheten.

Skadeståndets storlek får bestämmas med ledning av 38 § köplagen, det vill säga man får fråga sig hur den felaktiga uppgiften påverkade köparens betalningsvilja. Det blir närmast fråga om att bedöma prisskillnaden mellan följande två fall.

Fall 1: Fastigheten marknadsförs med den felaktiga uppgiften att arealen uppgår till 703 kvm.

Fall 2: Fastigheten marknadsförs med den korrekta uppgiften att arealen uppgår till 653 kvm.

I båda fallen har köparen sett tomten före köpet och kunnat bilda sig en uppfattning om dess faktiska storlek och hur de olika ytorna kan användas.

NN-YY har inte gett in någon bevisning om skadans storlek, men enligt nämnden finns det utrymme att göra en uppskattning. Det ligger i sakens natur att en sådan uppskattning måste göras med försiktighet. Nämnden uppskattar skadan till 100 000 kr.

Jämkning

Enligt 3 kap. 25 § 1 st. fastighetsmäklarlagen kan ett skadestånd sättas ned om det är skäligt. I förarbetena till lagen, samt i praxis och doktrin, har det antagits att detta särskilt blir aktuellt om köparen har försummat sin undersökningsplikt enligt det köprättsliga regelverket.

I rättsfallet RH 1998:37 ansågs att en uppgift om tomtareal i annons och objektsbeskrivningen inte utgjorde en utfästelse som befriade köparna från deras undersökningsplikt. Rättsfallet ger stöd för att skadeståndet skulle kunna jämkas i detta fall. Nämnden anser emellertid att det inte finns tillräckliga skäl för jämkning.

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.