

Anmälare

NN

Ombud:

Advokaten CÄ

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen MS

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala 1 750 000 kr plus ränta enligt 6 § räntelagen från den 20 april 2025 till dess betalning sker.

Mäklaren har motsatt sig kravet och inte godtagit det begärda beloppet som rimligt i och för sig. För egen del har han begärt att ett eventuellt skadestånd ska jämkas till noll.

BAKGRUND

NN och CF, som tidigare var äkta makar, äger gemensamt fastigheten XX. Fastigheten utgör giftorättsgods och ska ingå i en kommande bodelning.

Under den tid som NN och CF var gifta fick Mäklaren uppdrag att värdera fastigheten. Syftet med värderingen var att uppta nya lån med fastigheten som säkerhet. Enligt NN lämnades uppdraget av henne och CF gemensamt. Enligt Mäklaren var CF ensam uppdragsgivare.

Enligt NN agerade Mäklaren oaktsamt på så sätt att han i sina två värderingar angav ett värde som översteg fastighetens marknadsvärde.

NN har uppgett att CF använde en del av lånen för att finansiera sitt spelmissbruk.

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***Bakgrund och omständigheter i sak*

I samband med att hon och CF skulle separera, konstaterade hon att CF var överskuldssatt samt att han utan hennes vetskap använt delar av lån som löper med säkerhet i fastigheten för spelande. Vidare har kunnat konstateras att de lån som löper med säkerhet i fastigheten överstigit fastighetens marknadsvärde. Lånen har upptagits av henne och CF gemensamt.

Hon har i samband med bodelning velat tillskiftas fastigheten för sitt och barnens boende. Hon har varit i kontakt med bank för att undersöka förutsättningarna för att tillskiftas fastigheten. I samband med detta har också efterfrågats underlag kring hur kreditgivningen gått till.

Utifrån de handlingar som banken skickat över har hon kunnat konstatera att inför det senaste lånet som banken beviljade har två värderingar från Mäklaren getts in till banken. Värderingarna är daterade den 17 januari 2022 och den 17 maj 2022.

I den första värderingen har fastigheten bedömts ha ett marknadsvärde om 7 000 000 kr och i den senare värderingen 9 000 000 kr. Båda värderingarna är undertecknade av Mäklaren. Det framgår av värderingsutlåtandena att ändamålet med värderingarna varit att utgöra underlag för kreditprövning av bank.

Mäklarens uppdrag har varit att värdera fastigheten, där det vid värderingstidpunkterna pågick byggnation av garagebyggnad. Byggnaden var färdigställd utvändigt under januari 2022, redan vid det första värderingstillfället. Det som kvarstod var inredningsarbete avseende en bostadslägenhet i garagebyggnadens övervåning, något som färdigställdes under maj/juni 2022, då lägenheten var klar även invändigt. Huvudbyggnaden har inte förändrats i någon betydande omfattning under perioden mellan värderingarna.

Enligt uppgift från bank har värderingarna legat till grund för bankens beviljande av kredit om först 2 120 000 kr och därefter om ytterligare 1 750 000 kr.

Värderingsuppdraget till Mäklaren lämnades av henne och CF gemensamt för att skickas till banken som underlag för låneansökan. Det var CF som hade kontakten med Mäklaren och som hanterade låneansökningar och underlag för dessa. Hon har känt till att värderingar gjorts och förlitat sig på att de lån som tagits skulle ligga inom fastighetens marknadsvärde.

CF är överskuldssatt och kommer inte att kunna vara delaktig i någon återbetalning av låneskuld eller betalning av räntor. Hon är den som i praktiken efter separationen fått ansvara för kostnaderna för samtliga lån som löper med säkerhet i fastigheten.

CF har inte velat medverka till en bodelning utan att hon övertar fastigheten och samtliga lån som löper med säkerhet i denna. Hon har inte fått ta över befintliga lån i banken, bland annat då banken efterfrågat kompletterande värdering av fastigheten och då en värdering som visar att fastighetsvärdet överstiger lånen inte kunnat erhållas. CF har framfört önskemål om att fastigheten ska säljas på offentlig auktion.

Det åligger en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. God fastighetsmäklarsed ska iakttas inte bara vid fullgörandet av enskilda förmedlingsuppdrag utan även i andra sammanhang när mäklaren uppträder i sin yrkesroll. Det får anses åligga en fastighetsmäklare som åtar sig uppdrag att utföra marknadsvärdering av fastighet att tillse att en värdering genomförs fackmässigt och att värdeutlåtande är rättvisande.

Hon gör gällande att Mäklaren i vart fall vid värderingen den 17 maj uppsåtligen eller genom vårdslöshet lämnade felaktig uppgift om fastighetens marknadsvärde vilket i sin tur medfört att hon drabbats av skada med motsvarande det lånebelopp som beviljats med anledning av värderingen.

Hon ifrågasätter om den värdering som gjordes i januari 2022 med angivande av ett marknadsvärde om 7 000 000 kr har varit rättvisande. Under alla omständigheter har den värdering som gjordes i maj 2022 redovisat ett för högt marknadsvärde.

I XX har det under den aktuella perioden inte förekommit någon försäljning i närheten av de värden som redovisas i aktuella utlåtanden. Hon har inte kunnat återfinna någon försäljning inom XX tätort under perioden år 2020 till 2024 med en högre köpeskilling än 5 600 000 kronor. Medianpriset för de fem dyraste överlåtelseerna under perioden uppgår till cirka 4 500 000 kr.

Hon gör vidare gällande att det under perioden mellan värderingarna i januari 2022 och maj 2022, har det inte skett någon sådan förändring av fastighetens marknadsvärde som skulle kunna motivera utlåtandet att värdet under några månader skulle ha stigit med två miljoner kr.

Således gör hon gällande att Mäklaren i maj 2022 lämnat värderingsutlåtande med ett missvisande innehåll, vilket har orsakat henne skada.

Ränta yrkas enligt 4 och 6 §§ räntelagen från den dag som infaller inom 30 dagar från att skadeståndsanspråk tillställts fastighetsmäklaren.

Mäklaren

Oaktsamhet, kretsen av skadeståndsberättigade och skada

Han har utfört de båda värderingarna på ett korrekt sätt och bestrider att han skulle ha agerat oaktsamt.

Vid sin värdering tog han bland annat hänsyn till att det är ett "A-läge" mitt i stan och att byggnaderna hade renoverats och skulle renoveras med mycket exklusiva material. Vidare var marknaden på uppåtgående och efterfrågan på fastigheter i bland annat XX hade ökat på grund av etableringen av [företag] i [närliggande stad] och [företag] i [annan närliggande stad], båda inom pendelavstånd från XX. Det ska tilläggas att ett värdeutlåtande inte utgör en garanti för att det bedömda marknadsvärdet motsvarar det verkliga marknadsvärdet.

NN har bland annat anfört att "under perioden mellan värderingarna i januari 2022 och maj 2022 så har det inte skett någon sådan förändring av fastighetens marknadsvärde som skulle kunna motivera utlåtandet att värdet under några månader skulle ha stigit med två miljoner kronor". Det senare värdeutlåtandet tar, till skillnad från det förra, hänsyn till framtida förväntningar – att garaget med tillhörande lägenhet skulle färdigställas och att bostadsbyggnadens källarvåning skulle totalrenoveras.

Av båda värdeutlåtandena framgår bland annat "...nybyggt garage med lägenhet på övervåningen under färdigställande..." och "Nu pågår totalrenovering av källarvåningen och färdigställande av garage och lägenhet".

Under rubriken "Värderingsändamål" framgår följande i respektive värdeutlåtande:

Värdeutlåtande 2022-01-17: "Detta värdeutlåtande syftar till att bedöma marknadsvärdet, dvs. det mest troliga priset vid en normal försäljning, med sedvanligt med tid till förfogande, på öppna marknaden vid värderingstidpunkten. Detta som underlag för kreditprovning av bank."

Värdeutlåtande 2022-05-17: "Detta värdeutlåtande syftar till att bedöma marknadsvärdet i färdigställt skick, dvs. det mest troliga priset vid en normal försäljning, med sedvanlig tid till förfogande på öppen marknad vid värderingstidpunkten. Detta som underlag för kreditprovning av bank."

Det framgår alltså tydligt av det senare värdeutlåtandet att han bedömde fastighetens värde i "färdigställt skick". I värdeutlåtandet från januari 2022 anges inte att han skulle ha tagit sådan hänsyn, utan tvärtom anges att värderingen syftar till att bedöma det mest troliga priset vid en normal försäljning vid värdetidpunkten. Det förklarar varför värdet på fastigheten bedömdes vara 9 000 000 kr i maj 2022, jämfört med 7 000 000 kr i januari 2022. Det har inte visats att hans bedömning av fastighetens värde i färdigställt skick, vid värderingstidpunkten 2022-05-17, skulle ha varit felaktig. Att fastigheten flera år senare kan ha ett annat värde saknar betydelse. Hur bostadspriserna kan komma att utvecklas i framtiden går inte att veta. Bankens begäran om ett nytt värdeutlåtande om marknadsvärdet i februari/mars 2025 visar inte att hans värdering 2022-05-17 skulle ha varit felaktig.

Det var CF som gav honom i uppdrag att värdera fastigheten. Han har aldrig träffat eller haft någon som helst kontakt med NN. Av fastighetsmäklarlagen följer att en mäklares skadeståndsansvar gäller gentemot "köparen eller säljaren". I detta sammanhang avses även presumtiva köpare eller säljare, se prop. 1983/84:16 s 42 och

FRN 53/20. NN hör inte till den skadeståndsberättigade kretsen, varför han inte har något ansvar gentemot henne, jfr FRN 41/25.

Köpeskillingskoefficienten (K/T-talet) för villor i XX var 1,54 i maj 2022 och 1,47 i mars 2025 (då reklamation skedde). K/T-talen kan användas för att beräkna den genomsnittliga prisutvecklingen en viss period. $(1,47/1,54) - 1 = -0,04545 = \text{cirka} - 4,55 \text{ procent} = \text{cirka } 400\,000 \text{ kr}$. Fastigheten hade alltså ett cirka 400 000 kr lägre värde i mars 2025 jämfört med maj 2022. [Företagets] konkurs torde även ha en negativ påverkan på bostadspriserna på närliggande orter. Mot denna bakgrund, och vad som anförts ovan i övrigt, är det inte visat att NN drabbats av skada.

NN har varit medvållande till den påstådda skadan då hon varit medveten om värderingarna och hon upptog även lånen gemensamt med CF. Hon tycks inte heller ha kontrollerat vad pengarna användes till då CF spelade bort lånade pengar. Den påstådda skadan ska därför jämkas helt.

Orsakssamband

Det brister även i orsakssambandet. Den påstådda skadan är inte en följd av hans värderingar, utan att CF använt lånade pengar för spelande och att CF inte kommer att kunna vara delaktig i återbetalning av lånen eller betalning av räntor.

I anmälan till FRN framförs att NN och CF har utfört vissa åtgärder på fastigheten. NN påstår att de färdigställde lägenheten i garaget och att huvudbyggnaden inte förändrats i någon betydande omfattning. Kostnaden för att färdigställa ett utrymme i ett garage, och mindre omfattande åtgärder i huvudbyggnaden, kan rimligtvis inte ha uppgått till 1 750 000 kr. Det har inte påståtts eller visats att källarvåningen totalrenoverats. Det var inte hans värdering som orsakade till den påstådda skadan, utan hur pengarna kom att användas.

Att banken må hända inte accepterar att NN övertar lånen som belastar fastigheten kan ha flera olika orsaker, till exempel att bostadspriserna var lägre i mars 2025 jämfört med maj 2022 samt att antalet låntagare – med inkomster – vid överlangade av lånen minskar från två till en.

Reklamation

NN måste ha insett eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för kravet i samband med att lånen togs. Det hade varit enkelt för NN att kontrollera vad pengarna användes till. Reklamation skedde cirka två och ett halvt år senare. Reklamation har därmed skett för sent.

NN tillade i huvudsak följande:*Oaktsamhet*

Hon bestrider påståendet att fastigheten skulle ha renoverats med "mycket exklusiva material". Hon menar att det material som använts har varit kvalitetsmässigt bra, men inte "mycket exklusivt".

Hon noterar att Mäklaren inte har invänt mot hennes redovisning av priserna vid fastighetsförsäljningar i XX. Hennes uppgifter kan därmed läggas till grund för bedömningen.

Den första värderingen som gjorts Mäklaren visar på ett värde som är 1 400 000 kr högre än den dyraste villaförsäljningen inom XX tätort under aktuell tid. Härefter har Mäklaren gjort en ny värdering fyra månader senare, som visar på ett värde som med 3 400 000 kr överstiger den dyraste villaförsäljningen inom XX tätort under aktuell tid. Det överstiger både värdemässigt och procentuellt i så stor grad vad som kan bedömas vara rimligt marknadsvärde att Mäklarens agerande måste bedömas vara oaktsamt.

Av värdeutlåtandena framgår att Mäklaren har uttalats sig om det mest troliga priset vid en normal försäljning på öppen marknad vid värderingstidpunkten. Utlåtandet blir då missvisande om Mäklaren utgått från åtgärdande som skulle ske efter utlåtandet. Varken sig den statistik som Mäklaren haft tillgång till vid värdetidpunkterna eller fastighetens skick kan motivera de värden som utlåtandena visar. Mäklaren måste ha insett att uppgiften om värdet, i vart fall vid det senare värdeutlåtandet, var för högt.

Kretsen av skadeståndsberättigade

Fastigheten har vid värderingstillfällena ägs av henne och CF med hälften var. Utlåtandena anges uttryckligen har upprättats i syfte att användas som underlag för kreditprövning i bank. Värdeutlåtandena är inte ställda till endast en person.

Mäklaren var medveten om att utlåtandena skulle utgöra underlag för båda makarnas gemensamma låneansökan och att CF beställde utlåtandena för båda ägarernas räkning. Det måste också ha stått klart för Mäklaren att lånet skulle tas med fastigheten som säkerhet och skulle komma att belasta båda ägarna.

Mäklaren har skadeståndssanktionerat ansvar även gentemot henne, oavsett om Mäklaren endast skulle anses ha ett kontraktuellt förhållande med CF. Av skadeståndsregleringen i fastighetsmäklarlagen följer att NN under förevarande omständigheter tillhör den krets som har rätt till skadestånd för ren förmögenhetsskada.

Orsakssamband och skada

NN utgick från att Mäklaren vid tiden för värderingarna utförde uppdraget fackmässigt och att de utlåtanden som lämnades var rättvisande. Hon hade själv inte vid värdetidpunkterna sådan insikt kring fastighetsvärden så att hon kunnat bedöma utlåtandenas riktighet. Hon har heller inte haft sådan insikt i kostnader för åtgärdande av fastigheten att hon insett eller bort ha insett att lånen inte använts för fastigheten. Hon kände sig trygg med att en fackman lämnade utlåtande över fastighetens värde och har haft befogad anledning att utgå från att utlåtandena var rättvisande.

Om Mäklaren lämnat rättvisande utlåtanden hade belåningen på fastigheten varit två miljoner kr lägre.

Reklamation

Hon har känt till att värderingarna gjordes, men har förlitat sig på att de utfördes fackmässigt och att Mäklaren redovisade ett rättvisande värde på fastigheten. Det var först när hon senare hade kontakt med bank och inhämtade underlag som hon insåg att fastigheten varit övervärderad.

Hon mottog underlag från bank den 18 februari 2025, där värderingsutlåtandena var bilagda. Mäklaren tillskrevs därefter den 20 mars 2025. Reklamation har skett inom skälig tid.

Mäklaren tillade följande:

Prisutvecklingen på fastigheter i XX framgår av tidigare yttrande. Som redogjorts för tidigare var K/T-talet för villor i XX 1,54 i maj 2022. I januari 2025, då K/T-talet var 1,44, såldes en fastighet för 7 100 000 kr på [adress]. Om man tar hänsyn till prisnedgången hade samma fastighet varit värd cirka 7 550 000 kr i maj 2022, när han utförde den senare värderingen av NN:s fastighet. $((1,44/1,54)-1 = -0,0649 = \text{ca } -6,5 \%$. $7\,100\,000 * 1,065 = 7\,561\,500 \text{ kr}$).

Det har även sålts flera fastigheter för omkring 6 500 000 kr under de senaste åren och i augusti 2025 såldes ett småhus för 12 000 000 kr. Det har även sålts gårdar för cirka 11 000 000 – 18 000 000 kr.

Han bestrider att han skulle ha varit medveten om att utlåtandena skulle utgöra underlag för båda makarnas gemensamma låneansökan och att CF beställde utlåtandena för båda ägarnas räkning. Han hade endast kontakt med CF och han hade ingen insikt i deras ekonomiska förhållanden, exempelvis om NN hade ett arbete och kunde uppta lån.

NN tillade följande:

Mäklaren har hänvisat till ett antal jämförelseobjekt som hon bedömer endast i mycket liten utsträckning är relevanta för bedömningen på den aktuella fastigheten. Hon vill peka på följande omständigheter.

- Enbart ett av de redovisade objekten är beläget i närområdet till den aktuella fastigheten. Det objektet är dock ett hyreshus, en annan typ av fastighet. Det är inte ett relevant jämförelseobjekt.
- De flesta av de andra objekten är gårdar, strandtomter eller mycket exklusiva fastigheter, som saknar relevans för bedömning av värdet på aktuell fastighet.
- Genom att använda objekt som är så olika i pris, läge och typ skapas ett osäkrare underlag för bedömningen av värdet på den aktuella fastigheten. Det stöder uppfattningen att Mäklaren inte utgått från relevanta jämförelseobjekt, vilket i sin tur stöder uppfattningen att han varit oaktsam vid värderingen.

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.

Orsakssambandet ska också vara adekvat. Det betyder att skadan ska vara en någorlunda typisk och förutsebar följd av brottet mot fastighetsmäklarlagen. En del följder kan vara så ovanliga eller osannolika att det inte kan krävas att mäklaren borde ha räknat med dem. Sådana följder är inte adekvata.

Bedömningen i detta fall

Enligt NN värderade Mäklaren fastigheten till ett alltför högt belopp. Det medförde att banken beviljade lån till NN och CF, som översteg fastighetens marknadsvärde.

Som nämnden uppfattat det menar inte NN att utbetalningen av lånet i sig har inneburit en skada. Skadan består i stället i att CF använde det gemensamma lånet till spelande och att medlen därigenom gick förlorade, utan att de kom NN till nytta.

Nämnden anser inte att det är en tillräckligt typisk och förutsebar effekt av den påstådda oaktsamheten. NN:s krav kan redan av det skälet inte bifallas.

Övrigt

Även om det saknar betydelse för utgången av ärendet vill nämnden tillägga följande.

FRN är enligt sina stadgar endast behörig att ta ställning till krav enligt fastighetsmäklarlagen (FML). I sin praxis har nämnden även behandlat krav som grundar sig på en analog tillämpning av lagen.

FML reglerar vad som gäller vid *förmedling* och det anges i lagen att skadeståndsskyldigheten omfattar både köpare och säljare. I detta fall är det inte fråga om förmedling utan om ett värderingsuppdrag. För att NN skulle kunna få skadestånd krävs, som en första förutsättning, att FML kan tillämpas analogt på värderingsuppdraget.

Nämnden har tidigare ansett dels att FML kan tillämpas analogt vid s.k. skrivuppdrag, dels att skadeståndsskyldigheten då omfattar både mäklarens uppdragsgivare och dennes motpart. Vid ett skrivuppdrag kan alltså mäklaren bli skadeståndsskyldig mot både köpare och säljare, oavsett vem av dem som anlitade mäklaren för uppdraget. Det sistnämnda i analogi med att FML ger både uppdragsgivaren och dennes motpart rätt till skadestånd.

En liknande bedömning kan enligt nämnden göras för värderingsuppdrag – lagen bör kunna tillämpas analogt. Vid ett sådant uppdrag finns det emellertid ofta inte någon tydlig motpart till uppdragsgivaren, på det sätt som en köpare utgör en motpart till en säljare. Skadeståndsskyldigheten vid värderingsuppdrag kommer därför normalt endast att omfatta uppdragsgivaren.

Att en mäklare som utför en värdering under vissa omständigheter kan bli skadeståndsskyldig mot en kreditgivare, även om kreditgivaren inte är uppdragsgivare, är en annan sak. Enligt nämnden följer det av allmänna regler – jfr rättsfallet NJA 1987 s. 692 – men inte av en analog tillämpning av FML. Kreditgivaren kan inte ses som en "motpart" till uppdragsgivaren.

I detta fall kan NN inte ses som "motpart" till CF på ett sätt som medför att hon tillhör den skadeståndsberättigade kretsen enligt en analog tillämpning av FML. Skadeståndsskyldighet hade därför förutsatt att hon stod i ett kontraktuellt förhållande till Mäklaren, det vill säga att både hon och CF var uppdragsgivare och att Mäklaren insåg eller borde ha insett detta. I den frågan har parterna olika uppfattningar.

Om en mäklare gör en värdering på uppdrag av en säljare inför en bostadsaffär, och värderingen är avsedd att uppvisas för köparen, är det däremot rimligt att skadeståndsskyldigheten omfattar båda parterna. Då finns det en strukturlikhet mellan värderingsuppdraget och ett förmedlingsuppdrag i den meningen att det i båda fallen finns en uppdragsgivare och en tydlig motpart till uppdragsgivaren.

På nämndens vägnar:

Ingemar Persson

INFORMATION

I beslutet har deltagit: f.d. justitierådet Ingemar Persson, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Johan Nordenfelt, fastighetsmäklarrepresentant, Per Isberg, fastighetsmäklarrepresentant och Guy Wallster, 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.