

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen OE

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN och YY har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN och YY har begärt att Mäklaren ska betala 500 000 kr.

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

BAKGRUND

Den 8 februari 2025 köpte NN och YY ("NN-YY") en bostadsrättslägenhet i Förstaden för 4 850 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Enligt NN-YY agerade Mäklaren oaktsamt i två avseenden. Dels genom att felaktigt uppge att bostadsrättsföreningen hade tillgång till en övernattningslägenhet som medlemmarna fick använda, dels genom att felaktigt uppge att lägenheten låg på våning sex av åtta när den i verkligheten låg på våning sex av nio.

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-YY

Yrkande

De begär att Mäklaren ska betala ett skadestånd om 500 000 kr, fördelat på följande två fall:

- 250 000 kr för felaktig uppgift i objektsbeskrivningen och muntligt intygande om tillgång till övernattningslägenhet i bostadsrättsföreningen.
- 250 000 kr för felaktig uppgift om antalet våningar i huset, vilket lett till avsevärt lägre soltimmar än vad som kunde förväntas av lägenhetens angivna läge samt sämre marknadsvärde vid framtida försäljning.

Felaktig information om övernattningslägenhet

Mäklaren uppgav under visning och i objektsbeskrivning att föreningen hade en övernattningslägenhet som var redo att användas, och som dessutom skulle vara gratis att boka för tillfället. Detta var en direkt avgörande faktor för deras köp, vilket de också informerade Mäklaren om vid visningen. De frågade om lokalen var tillgänglig för övernattningslägenhet, och om det gick att boka övernattningslägenhet, och fick bekräftat att detta var möjligt.

Vid kontraktsskrivningen uppgav säljarna motsatsen, men Mäklaren insisterade på att informationen var korrekt.

Det har i efterhand visat sig att ingen övernattningslägenhet existerar. Det finns heller inga beslut från föreningen om att i närtid inrätta någon sådan.

Felaktigt angivet våningsantal

I objektsbeskrivningen angavs att lägenheten ligger på våning 6 av 8. I själva verket ligger den på våning 6 av 9. Det innebär att de felaktigt trodde att de köpte en lägenhet på den tredje högsta våningen, med fri exponering för sol under vintern.

Vid deras undersökning utanför fastigheten dagen före visningen noterade de att endast de tre översta balkongerna låg i solljus. Vid visningstillfället, när det inte fanns något solljus, mötte Mäklaren upp dem i entrén. Hon var även den som tryckte på hissknappen och stod sedan framför knapparna medan de pratade. Efter visningen tog de trapporna ner för att se hur man tar sig till innergården, samt undersöka om man kunde bära upp större möbler vid en eventuell flytt, därför kunde de inte se antal våningar i hissen. De påtalade vid kontraktsskrivningen att de var väldigt nöjda över att lägenheten – som de trodde – hade vintersol.

Mäklaren har erkänt att hon utgick från ett annat hus när hon angav våningsantalet och sedan inte kontrollerat om denna information var korrekt. Det är ett tydligt exempel på oaksamhet i strid med god fastighetsmäklarsed.

*Skada*Övernattningslägenheten

De har beräknat att alternativ logi för gäster motsvarar cirka 300 000 kr per år om gästerna ska bo på hotell i närområdet; det finns endast ett hotell i Förstaden (Hotellet). De har redan haft merkostnader för hotellövernattningar. Då föreningen inte har fattat något beslut om att iordningställa lokalen till övernattningslägenhet har den felaktiga uppgiften ett faktiskt och pågående ekonomiskt utfall.

I snitt har de räknat med besök i 90 dagar per år, cirka en vecka i månaden. Hotellet kostar mellan 2 712 kr och 4 667 kr per natt för en gäst. Om man räknar med det lägsta priset, kostar det 244 080 kr för ett års besök. Räknar man med det högsta priset, kostar det 420 030 kr. Medelvärdet för boendet på Hotellet blir då 332 055 kr för en besökare per år. Siffrorna baseras på vad övernattningen på hotellet kostade i snitt under våren när skadeanmälan upprättades. Om man räknar med att övernattningslägenheten skulle kosta exempelvis 350 kr per natt, hade det kostat dem 31 500 kr för ett års besök. Det medför därmed en förlust på 300 555 kr för dem per år.

Våningsantal och soltimmar

Enligt deras beräkningar har den felaktiga uppgiften om våningsplan påverkat lägenhetens marknadsvärde med cirka 250 000 kr. Detta baserar de på att man generellt räknar med att priset för en medelstor lägenhet ökar med cirka 100 – 150 000 kr per våning. Om det dessutom är skillnad mellan att ha vintersol eller inte, adderar det ett värde på cirka 100 – 150 000 kr enligt deras uppskattning.

Det finns en lägenhet med samma storlek och samma läge i fastigheten, men som ligger våningen under. Den såldes nyligen för 250 000 kr mindre än deras, men utan felaktigheter i objektsbeskrivningen. Det talar för att marknaden värderar våningsantalet på samma sätt som de.

Mäklaren

Grunder

I första hand bestrids yrkandet på den grund att hon inte vare sig uppsåtligen eller av oaktsamhet har åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen.

I andra hand bestrids yrkandet på den grund att NN-YY inte har lidit någon skada till följd av hennes påstådda agerande.

Ett eventuellt skadestånd bör med hänsyn till omständigheterna sättas ned till noll eller till ett belopp som nämnden finner skäligt.

Övernattningslägenheten

Bakgrund

Enligt NN-YY ska hon under visningen och i objektsbeskrivningen ha angett att föreningen hade en övernattningslägenhet som var redo att användas och som dessutom skulle vara gratis att boka.

Av objektsbeskrivningen framgår följande:

[Utdrag ur objektsbeskrivningen. Inte medtagen i det anonymiserade beslutet.]

Skrivningen var baserad på föreningens information från den senast tillgängliga årsredovisningen från år 2023, där följande framgår:

[Utdrag ur årsredovisningen 2023. Inte medtagen i det anonymiserade beslutet.]

Inför försäljningen hade säljarna godkänt uppgifterna i objektsbeskrivningen. Hon har inte haft någon anledning att misstänka att de uppgifterna inte skulle stämma.

NN-YY deltog på en privat visning i ungefär en timme den 2 februari 2025. De frågade då om det fanns en övernattningslägenhet i föreningen. Hon svarade att det fanns, i enlighet med den information som hon hade fått genom årsredovisningen. Hon uppgav även att hon inte hade besökt lokalen själv. Enligt muntlig information som hon fått från säljarna kostade det inget att boka föreningens lokal vid denna tid, men föreningen avsåg att införa en avgift senare. Den informationen vidarebefordrade hon till NN-YY i samband med samtalet om lokalen.

Vid visningen erbjöd hon även NN-YY att hon kunde ta kontakt med säljarna för att höra om hon inte kunde visa föreningslokalen direkt för NN-YY vid visningen. NN-YY tackade nej till erbjudandet och återkom inte i frågan.

Vid visningen ställde NN-YY frågor om storleken på lägenhetens förråd och efteråt skickade hon bilder på förrådet till dem. De ställde inga ytterligare frågor om övernattningslägenheten. Hade de visat intresse för den, hade hon kunnat be säljarna om bilder även på den. Det var först vid kontraktsskrivningen som övernattningslägenheten på nytt fördes på tal. Det bestrids att NN-YY skulle ha påpekat att övernattningslägenhet var en avgörande faktor för deras köp.

Till anmälan till FRN har NN-YY bifogat ett mejl från säljaren ST. Enligt detta intygar ST att hon "vidhöll att det visst fanns en gästlägenhet efter att vi påtalat motsatsen". Skrivelsen, som är ytterst kortfattad, saknar kontext och ger i sammanhanget en missvisande bild av förhållandena vid kontraktsskrivningen.

När övernattningslägenheten kom på tal vid kontraktsskrivningen, uppgav säljarna att den inte var färdigställd. Hon, som till skillnad från säljarna inte hade besökt lokalen, sade inte emot säljarna och har inte påstått sig veta bättre än de. Det bestrids att hon skulle ha "insisterat på" att informationen om övernattningslägenheten var korrekt. Det har inte funnits anledning för henne att påstå något sådant. Det var överlag en mycket kort diskussion om övernattningslägenheten.

Hon har den 14 augusti 2025, efter mottagandet av anmälan, varit i kontakt med ST för att få en förklaring till det ingivna mejlet. ST uppgav att som han mindes det, kom frågan om övernattningslägenheten upp efter det att parterna redan hade skrivit på överlåtelseavtalet. Säljarna skulle då ha sagt att det inte fanns någon

övernattningslägenhet, varpå hon skulle ha påpekat att det i årsredovisningen stod att det fanns. Säljarna skulle då ha svarat något i stil med "OK, fine, mer än vad vi vet".

I diskussioner med såväl henne som säljarna har NN-YY nämnt att de, om de inte kan få ersättning från hennes ansvarsförsäkring, planerar att kräva ersättning från säljarna, vilket säljarna har uttryckt oro inför. Det ingivna mejlet från säljaren får även mot denna bakgrund värderas med försiktighet.

Ingen oaktsamhet

Hon fick uppgift genom årsredovisningen att tillgång till övernattningslägenhet fanns. Hon har fört in motsvarande information i objektsbeskrivningen, vilken säljarna har godkänt. När hon fick fråga om övernattningslägenheten från NN-YY, svarade hon i enlighet med den informationen. Hon har erbjudit NN-YY att se föreningens lokal, vilket de tackat nej till. Hon har inte "sagt emot" säljarna och insistrat på att en övernattningslägenhet fanns.

Medvållande

Hon har inte haft någon skyldighet att närmare utreda omständigheterna kring övernattningslägenheten. Däremot har NN-YY haft ett eget ansvar att undersöka förhållandena kring övernattningslägenheten, särskilt om den varit en "direkt avgörande faktor" för deras köp. Trots frågans stora vikt har NN-YY inte vid något tillfälle sett till att inspektera övernattningslägenheten inför köpet. Hade de gjort det, hade de upptäckt att lokalen inte var färdigställd som övernattningslägenhet.

En enkel åtgärd hade även varit att inför köpet kontakta föreningen för ytterligare information om lokalen, såsom exempelvis dess tillgänglighet, antal sängplatser, pris och regler kring nyttjandet. Även då hade det snabbt kommit fram att lokalen inte var färdigställd för övernattning. NN-YY ställde frågan till säljarna om övernattningslägenheten först vid kontraktsskrivningen. Även om det var som de påstår – att hennes uttalande ska ha gått emot säljarnas uppgift – framgår att de i så fall mottog motstridiga uppgifter, som de haft särskild anledning att omedelbart följa upp med föreningen. I stället var det först genom ett mejl den 24 februari 2025 som NN-YY ställde frågan till föreningen om det fanns någon övernattningslägenhet. Som frågan är ställd framgår för övrigt att NN-YY inte synes ha förlitat sig på att lokalen var färdigställd för övernattning.

Även om hon skulle anses ha varit oaktsam bör hennes eventuella skadeståndsansvar jämkas till noll på grund av NN-YY:s medvållande.

Ingen skada

Efter mottagandet av kravet har hon varit i kontakt med föreningens styrelse, som bekräftat att det inte ännu går att nyttja den gemensamma lokalen som övernattningslägenhet, men att ambitionen är att detta ska ordnas framöver. Någon konkret plan för när det ska ske finns dock inte i nuläget.

Styrelsen kan mycket väl komma att inom en snar framtid besluta om att färdigställa lokalen som en övernattningslägenhet. Som medlemmar i föreningen torde NN-YY själva ha goda möjligheter att påverka föreningens inriktning i frågan.

NN-YY:s resonemang kring sin skada kan alltså inte godtas, och det bestrids även att skadan uppgår till 250 000 kr. NN-YY har utgått ifrån att de har att betala för sina gästers hotellkostnader, som påstås uppgå till hundratusentals kr per år. Varför är det ens givet att NN-YY ska betala sådana kostnader och inte gästerna själva?

Det synes även som att NN-YY har tagit som utgångspunkt att övernattningslägenheten skulle ha varit tillgänglig i närmast obegränsad omfattning, eftersom de har räknat med besök under 90 (!) dagar per år. Det har inte varit rimligt för NN-YY, utifrån den knappa information de har haft om övernattningslägenheten, att utgå från att den skulle kunna nyttjas av dem under tre månader om året. Det är inte ovanligt att föreningar har regler om maxantal bokningar per år eller månad för att säkerställa en rättvis fördelning. Det kan påpekas att föreningen består av totalt 60 lägenheter upplåtna som bostadsrätt (enligt årsredovisning 2023), som samtliga ska dela på den gemensamma lokalen.

Som skadelidande har man därtill en skyldighet att begränsa sin skada – att inte kunna nyttja en övernattningslägenhet kan inte medföra att man därmed ska kunna gottgöra sig kostnad för att bo på det exklusiva Hotellet i Förstaden som NN-YY har valt att göra jämförelser med.

Våningsplan

Oaktsamhet m.m.

I objektsbeskrivningen fanns en uppgift om att lägenheten var belägen på våning 6 av 8. Det stämmer att byggnaden i själva verket hade nio våningsplan och att det således skulle angetts att lägenheten var belägen på våning 6 av 9.

Säljarna har godkänt objektsbeskrivningen med den felaktiga uppgiften om antalet våningsplan.

Hon vet inte varför uppgiften om husets våningsplan blev felaktig. En gissning är att eftersom hon visste att huset bredvid inom samma förening hade åtta våningar, kan hon möjligen ha trott att även den aktuella byggnaden hade åtta våningar, eftersom de båda byggnaderna utifrån ser lika höga ut. Båda byggnaderna är i souterräng, men den andra byggnaden är belägen högre upp i sluttningen och har ett våningsplan mindre.

Hon har inte gjort några uttalanden eller utfästelser om antalet soltimmar – den frågan var inte föremål för diskussion inför köpet. Däremot har säljarna till henne vid flera tillfällen tagit upp och beskrivit lägenhetens vintersol som en "USP" (Unique Selling Point), Säljarna påstod att balkongen under lägenheten knappt alls nåddes av sol vintertid, detta till skillnad från den aktuella lägenhetens balkong.

Påståendet att lägenheten ska ha färre antal soltimmar än vad som kunnat förväntas kan inte vitsordas. NN-YY menar att de har fått ett mindre antal soltimmar än vad som kunnat förväntas på grundval av lägenhetens angivna läge i objektsbeskrivningen. De menar att de trodde sig ha "fri exponering för sol under vintern". Det får ifrågasättas vad NN-YY har utgått ifrån i detta avseende. Lägenheten köptes i februari 2025 och tillträdde den 28 april 2025 (tidigarelagt från vad som angetts i överlåtelseavtalet). NN-YY har alltså ännu inte bott i lägenheten vintertid. Det är därför osäkert vilket bedömningsunderlag och belägg som NN-YY faktiskt har för sina påståenden.

Det är ostridigt att lägenheten är belägen på våningsplan 6, så som angavs i objektsbeskrivningen. NN-YY bygger sitt krav på uppgiften i objektsbeskrivningen om det totala antalet våningsplan i byggnaden, vilket ska ha lett till en olycklig missuppfattning. De menar att de vid ett besök utanför byggnaden dagen före visningen ska ha noterat att endast de tre översta balkongerna låg i solljus. De kan i så fall inte ha räknat nedifrån och upp för att komma fram till våning 6, utan måste i stället ha räknat uppifrån och ned för att felaktigt slå fast att lägenheten varit belägen i solljus (när de alltså i själva verket betraktade våning 7). Detta missförstånd ska inte ha undanröjts vid visningen, eftersom det enligt NN-YY då inte var någon sol ute.

Därtill ska hon enligt NN-YY ha blockerat hissknapparna i hissen när de åkte med henne upp till lägenheten; de förhindrades därför att se att det fanns fler våningsplan ovanför lägenheten. Hon har ingen minnesbild av detta och det har inte varit någon medveten placering.

Ytterligare en olycklig omständighet ska ha varit att NN-YY efter visningen valde att ta trapporna ned till innergården, vilket enligt dem ledde till att de inte i hissen kunde se det rätta antalet våningar.

Ingen adekvat skada

Även om den felaktiga uppgiften i objektsbeskrivningen skulle bedömas vara ett resultat av oaktsamt agerande från hennes sida, bestrids att NN-YY som en följd därav har drabbats av en skada. Det finns inte något tillräckligt adekvat orsakssamband mellan angivelsen av det totala antalet våningsplan och den skada som NN-YY menar sig ha lidit. Den situation som uppstått har enligt NN-YY egna uppgifter om händelseförloppet ovan uppstått på grund av en rad efterföljande olyckliga omständigheter som inte hon kan lastas för.

Medvållande

NN-YY har inte gjort erforderliga kontroller av lägenheten och dess solexponering inför sitt köp. Hade soltimmarna varit viktiga, hade de exempelvis kunnat ställa frågor om detta till henne, som då hade kunnat undersöka saken närmare med säljarna. Det har inte gjorts.

Beträffande antalet våningsplan har NN-YY varit på visning i lägenheten och då kunnat notera lägenhetens läge i förhållande till ovanliggande våningar. De hade även tillgång till balkongen. NN-YY har också befunnit sig i trapphuset, de har åkt hiss och de har passerat entrén, där man på tavlan ser hur många våningsplan som finns i huset. Sammantaget har det alltså funnits tillfälle för NN-YY att göra sina egna iakttagelser om lägenhetens belägenhet.

Även med godtagande av NN-YY:s uppgifter om att de särskilt iakttog solljuset på byggnaden dagen före visningen, har de vidgått, som de får förstås, att de inte utgick från rätt våningsplan (våning 6) utan att de måste ha betraktat ett annat våningsplan. NN-YY har därmed inte undersökt huset så omsorgsfullt som de hade behövt utifrån sina påstådda behov. Om de skulle anses ha drabbats av skada har de således varit medvållande till den. Ett eventuellt skadestånd ska således jämkas. Jämkning ska ske till noll.

Skadans storlek

Inte heller kan den påstådda skadans storlek godtas. Underlaget för kravet, en enstaka försäljning, styrker inte kravet. Det är naturligt att den andra lägenheten, som ligger en våning lägre ner, såldes till ett lägre pris. Jämförelselägenheten ligger

på våning 5, till skillnad mot den aktuella lägenheten som ligger på våning 6 och som aldrig har påståtts ligga på någon annan våning.

NN-YY tillade i huvudsak följande:

Övernattningslägenheten

Informationsplikt och kontrollansvar

Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklaren tillhandahålla korrekt och väsentlig information, särskilt om uppgifter som kan påverka köparens beslut.

Vid visningen framhöll de att övernattningslägenheten var avgörande och bad att få se den. Mäklaren uppgav att visning inte kunde ordnas eftersom den behövde bokas i förväg, men hon bekräftade att en övernattningslägenhet fanns och kunde bokas, dessutom kostnadsfritt vid tillfället. Hon gav varken uttryck för osäkerhet eller uppmanade dem att kontrollera uppgiften. Att själva kontakta styrelsen när Mäklaren uttryckligen bekräftade att övernattningslägenheten var redo och gratis att boka är inte rimligt. I en sådan situation kan en mäklare inte förlita sig enbart på en årsredovisning utan att kontrollera uppgiften hos föreningen eller säljarna. När uppgiften är central för köparen skärps kontrollansvaret.

Felaktiga och motsägelsefulla uppgifter

Vid kontraktsskrivningen uppgav säljarna att någon övernattningslägenhet inte fanns. Mäklaren motsade dem och hänvisade till objektsbeskrivningen. Praxis anger att uppgifter inte får vidarebefordras okritiskt. Finns skäl att misstänka fel ska mäklaren utreda eller tydligt reservera sig, jfr FRN 119/21. I stället stod Mäklaren fast vid uppgiften.

Efteråt har Mäklaren lämnat skiftande besked. Först att hon inte var närvarande, därefter att övernattningslägenheten skulle färdigställas före tillträde och senare att beslut skulle tas på årsstämman (vilket inte skedde). Denna inkonsekvens förstärker bilden av oaktsamhet.

Undersökningsplikt kontra mäklarens ansvar

Att de inte kontaktade föreningen före köpet kan inte läggas dem till last. Köparens undersökningsplikt befriar inte mäklaren från att kontrollera uppgifter som denne framhåller som en säljpåverkande förmån. De ställde direkta frågor, fick entydiga besked och erbjöds ingen faktisk möjlighet att besiktiga lokalen.

Skadans storlek

Deras ambition har varit att hitta en rimlig och praktisk lösning. I brist på annat underlag har de utgått från faktiska prisnivåer för övernattning i närområdet (t.ex. Hotellet, 2 712–4 667 kr per natt) och ett ungefärligt nyttjandebehov.

Samtidigt har de begränsat skadan genom att ställa in många planerade besök från vänner och familj. Det har minskat deras direkta kostnader men inneburit en påtaglig personlig förlust i form av utebliven gemenskap och begränsat nyttjande av bostaden i enlighet med förutsättningarna vid köpet. De bestrider invändningen att gästerna själva ska bära kostnaden. Möjligheten till gästövernattning var en avgörande del av deras köpbeslut och påverkar både deras vardag och bostadens ekonomiska värde.

Felaktigt våningsantal

Oaktsamhet i informationsgivningen

Uppgiften "6 av 8" byggde på en gissning utifrån grannhuset och var inte kontrollerad. Korrekt våningsantal är en grundläggande faktauppgift som enkelt kan verifieras via bygglovshandlingar, föreningens uppgifter eller genom fysisk kontroll av trapphus och hiss. Att utgå från antaganden strider mot god fastighetsmäklarsed.

Skadans storlek

Värdepåverkan om cirka 250 000 kr stöds av:

- etablerad värderingspraxis där priset ofta ökar med cirka 100–150 000 kr per våningsplan i liknande hus,
- skillnaden i wintersol,
- marknadsdata: en jämförbar lägenhet en våning under såldes för 250 000 kr mindre.

Mäklarens ombud har inte gett in någon motbevisning eller egen värdering.

Medvållandeinvändningen

Övernattningslägenheten: De hade fog att förlita sig på Mäklarens klara besked.

Våningsantalet: Felaktig uppgift i objektsbeskrivningen, väderförhållanden och omständigheterna vid visningen försvårade en självständig kontroll.

UTREDNINGEN

I bostadsrättsföreningens årsredovisning för år 2023 angavs bland annat följande:

[Utdrag från årsredovisningen 2023. Inte medtagen i det anonymiserade beslutet.]

I ett mejl den 1 juli 2025 skrev en av säljarna följande till NN:

Hej!

Jag intygar att ● var med i rummet när jag och ● påtalade att det inte fanns någon övernattningslägenhet i föreningen.

Jag intygar även att hon vidhöll att det visst fanns en gästlägenhet efter att vi påtalat motsatsen.

NN-YY har gett in en artikel från tidningen Mäklarvärlden. I den sammanfattas en undersökning från värderingsföretaget Valueguard och mäklarföretaget Bjurfors på följande sätt:

”Första våningen är billigast av alla, visar statistik över slutpriser i Stockholm. Till och med billigare än bottenplan, som ofta kan ha en uteplats och då dessutom ibland slå både tvåan och trean. Sedan stiger priserna i takt med meter över havet – upp till våning fem. Detta då bostäder i attraktiva kvarter sällan är högre än så utan de höga husen ligger i områden med lägre bostadspriser.”

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.

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.

Övernattningslägenheten

Det är klarlagt att det i bostadsrättsföreningens årsredovisning angavs att det fanns en övernattningslägenhet i föreningens hus, se ovan under rubriken "Utredningen". Vidare har Mäklaren oemotsagd uppgett – och nämnden anser att uppgiften kan ligga till grund för bedömningen – att säljarna hade godkänt objektsbeskrivningen med uppgiften om övernattningslägenhet. Så långt hade Mäklaren alltså anledning att tro att uppgiften var riktig.

Vad som komplicerar bedömningen är händelserna vid kontraktsskrivningen. Här går parternas uppgifter isär. Enligt NN-YY uppgav säljarna före undertecknandet av köpekontraktet att det inte fanns någon övernattningslägenhet, men Mäklaren ska då ha korrigerat dem och vidhållit att det fanns. Enligt Mäklaren sa säljarna att övernattningslägenheten ännu inte var färdigställd och att hon inte invände mot detta.

NN-YY:s version av händelseförloppet får stöd av det ingivna mejlet från säljaren, se ovan under rubriken "Utredningen". Samtidigt kan det, som Mäklaren påpekat, resas frågetecken kring mejlets bevisvärde. En skriftlig redogörelse har rent allmänt ett lägre bevisvärde jämfört med en vittnesutsaga i domstol under ed. Mejlet innehåller inte heller en fri och levande berättelse utan framstår som ett kortfattat svar på en fråga eller bekräftelse av ett påstående. Frågan/påståndet har inte getts in till nämnden. Slutligen kan nämnden inte bortse från att säljarna kan ha ett intresse av att förskjuta ett köprättsligt ansvar till Mäklaren. Nämnden noterar att Mäklaren oemotsagd har uppgett att NN-YY har aviserat att de tänker kräva prisavdrag av säljarna om deras krav mot Mäklaren inte får framgång.

Vid en samlad bedömning anser nämnden att det inte är visat med tillräcklig styrka att säljarna invände mot uppgiften om övernattningslägenheten. Därmed är det inte heller visat att Mäklaren agerade oaktsamt i denna del.

Med denna bedömning saknas det anledning att ta ställning till om den påstådda oaktsamheten orsakade någon skada, vilket belopp skadan i så fall uppgår till och om ett skadestånd skulle ha jämkats på grund av medvållande.

Våningsplanet; oaktsamhet

I objektsbeskrivningen angavs att lägenheten låg på våning sex av åtta. Parterna är överens om att den uppgiften var felaktig; i verkligheten var lägenheten belägen på våning sex av nio.

Parterna synes vara överens om att den felaktiga uppgiften berodde på ett misstag från Mäklaren. Hon får därmed anses ha agerat oaktsamt. Vid den bedömningen saknar det betydelse att säljarna godkände den felaktiga uppgiften. Ett godkännande kan i princip inte bota en oaktsamhet från mäklarens sida.

Våningsplanet; adekvat orsakssamband

Lägenheter högre upp i byggnaden är ofta mer värdefulla. Det kan däremot inte generellt ha någon betydelse för marknadsvärdet hur många våningar byggnaden har. Med andra ord: det kan ha betydelse om en lägenhet ligger på säg våning två eller våning tre, men knappast om den ligger på våning tre av fyra eller våning tre av fem.

I detta fall angavs lägenheten ligga på våning sex, vilket var en korrekt uppgift. Den felaktiga uppgiften bestod i att huset angavs ha åtta våningar, när det i verkligheten hade nio våningar.

Enligt NN-YY fick den felaktiga uppgiften om antalet våningar betydelse på så sätt att de noterade att de tre högsta våningarna hade vintersol. Eftersom lägenheten hade angetts ligga på våning sex av åtta, trodde de att lägenheten hade vintersol.

Nämnden ifrågasätter inte att NN-YY gjorde den observation och drog den slutsats som de påstått. Däremot framstår det ur Mäklarens perspektiv som en mycket ovanlig och osannolik följd av hennes oaktsamhet. Det har inte påståtts att NN-YY skulle ha redogjort för sin observation och den slutsats de drog av observationen. Att de vid kontraktsskrivningen måhända sa att de var glada över att lägenheten hade vintersol, var inte tillräckligt för att Mäklaren skulle förstå att uppgiften om antalet våningsplan hade särskild betydelse för dem. Enligt nämnden var den uppkomna effekten inte en tillräckligt typisk och förutsebar för att skadestånd ska kunna utgå. Med andra ord är orsakssambandet mellan oaktsamheten och den påstådda skadan inte adekvat.

Med denna bedömning saknas det anledning att ta ställning till om NN-YY har lidit en skada, vilket belopp den i så fall uppgår till och om ett skadestånd skulle ha jämkats på grund av medvållande.

På nämndens vägnar:

Ingemar Persson

INFORMATION

I beslutet har deltagit: f.d. justitierådet Ingemar Persson, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Ann-Christine Enqvist, 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.