

**Anmälare**

NN

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Försäkringsjuristen DH

**Vad saken gäller**

Skadestånd

---

**BESLUT**

1. Nämnden avslår (bifaller inte) kravet i den del grunden för kravet avser skadestånd enligt fastighetsmäklarlagen.
2. Nämnden avvisar (prövar inte) ärendet i den del grunden för kravet avser annat än skadestånd enligt fastighetsmäklarlagen.

---

**YRKANDE M.M.**

NN har begärt att Mäklaren ska betala 110 000 kr.

Mäklaren har motsatt sig kravet och inte godtagit det begärda beloppet som rimligt i och för sig.

**BAKGRUND M.M.**

Mäklaren har förmedlat en fastighet som gränsade till NN:s fastighet. Vid marknadsföringen använde sig Mäklaren av drönarbilder, vilka även kom att avbilda NN:s fastighet.

NN har begärt skadestånd på grund av avbildningen. Som nämnden uppfattat det har han kvalificerat de omständigheter han åberopat som brott mot fastighetsmäklarlagen, brott mot lagen (2016:319) om skydd för geografisk information samt kränkande fotografering enligt 4 kap. 6 a § brottsbalken.

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.

Nämnden återger nedan NN:s inlagor i deras helhet, i stort sett utan några redigeringar.

**VAD PARTERNA HAR ANFÖRT****NN**

"Det som hänt är att vid försäljning av grannfastigheten, har för försäljningsannonser, till media, internt, nätet, [Fastighetssidan], [Fastighetssajten], osv. överflygning med drönare använts. Även foto på vårt hus och framför allt trädgården. Detta är enligt lag förbjudet. Man kan via en skärmdump över en specifik fastighet lätt förstora upp och se alla detaljer i t.ex. trädgården.

Man får enligt gällande regler från lantmäteriet ej publicera några bilder på närliggande objekt utan ett spridningstillstånd, och i detta fall har det inte inkommit någon ansökan enligt Lantmäteriets kart- och bildsekretess.

Mäklare behöver ej spridningstillstånd om man följer Lantmäteriets bestämmelser. 1: Bostadshus som tillhör objektet som ska säljas. 2: Tillhörande anläggningar, garage, förråd. 3: Tomtmark som tillhör objektet som ska säljas.

Dessa regler har ej på någon punkt iakttagits. Vårt närliggande objekt [Fastigheten 20], har då utsatts för olagliga bilder. Vid telefonsamtal med ansvarig mäklare har han ej för avsikt att radera något. Detta gjordes dagen efter av Mäklarens chef, men då var ju skadan redan skedd. Bilder fanns på [Fastighetssidan], 240 visningar, och även på [Fastighetssajten] samt på mäklarens byrå och hemsida.

Det som har skett är ett hemfridsbrott att utan tillstånd fota vårt hus och trädgård, man har således röjt vår integritet. Enligt en värderingsman är vårt hus och trädgård en av de finaste anläggningarna i området. Vi har varit noga med att få allt detta insynsskyddat.

Detta tilltag har vållat vår familj stor skada, att få integriteten röjd, vilket har frestat på vår hälsa. Vi kräver ett skadestånd för det hela, vi vill ej göra en anmälan till FMI.

Skadeståndets storlek är beräknat med juridisk hjälp enligt följande: vår trädgård är nyanlagd och huset är tre år gammalt. Anläggningskostnaden för trädgården är 550 000 kr inkl. moms. Skadan som skett värderas till 20 procent av anläggningskostnaden, således 110 000 kr i skadestånd.”

## Mäklaren

### *NN saknar rätt till skadestånd enligt fastighetsmäklarlagen*

Bestämmelsen i 3 kap. 25 § fastighetsmäklarlagen innebär att en mäklare under vissa förutsättningar kan bli skadeståndsskyldig mot köpare, säljare eller spekulanter. NN, som är granne till den förmedlade fastigheten, tillhör ingen kategori av personer som kan vara berättigad till skadestånd enligt denna bestämmelse.

Han bestrider vidare att han skulle ha åsidosatt någon av de skyldigheter i fastighetsmäklarlagen som bestämmelsen hänvisar till.

### *NN saknar rätt till skadestånd på annan grund*

I den utsträckning som NN åberopar en annan grund för skadeståndsansvar än 3 kap. 25 § fastighetsmäklarlagen, rör det sig om en tvist som FRN inte prövar enligt 7 § i sina stadgar. I dessa delar ska alltså NN:s talan avvisas.

Han vill för ordningens skull bestrida att NN har rätt till skadestånd på grund av att han ska ha brutit mot någon annan lag. I synnerhet bestrids det att han skulle ha begått en straffbar gärning.

### *NN har inte lidit skada*

Som det får uppfattas menar NN att han drabbats av en integritetskränkning och personskada i form av psykiska besvär till följd av att hans, NN:s, fastighet fanns med på bilder som användes i försäljningsmaterialet för den förmedlade fastigheten. Påståendet bestrids.

*Det saknas orsakssamband mellan åberopat agerande och åberopad skada*

NN har begärt ersättning med 110 000 kr, motsvarande 20 procent av anläggningskostnaden för trädgården för tre år sedan.

Han ser inte vilken relevans denna kostnad har för det aktuella kravet. Under alla förhållanden skulle NN ha haft kostnaden även utan det åberopade agerandet.

#### **NN tillade följande:**

”Bestrider samtliga punkter i brev från försäkringsjurist [DH].

Som jurist bör man vara bevandrad i lagar och föreskrifter som gäller för mäklarfirmor. Det är enligt lag förbjudet att med drönare filma och ta bilder av andras tomter och hus samt framför allt att sprida bilder på nätet och andra publika medier.

När vi till ansvarig mäklare [Mäklaren] via telefon omgående påtalade hans felaktiga tilltag, svarade han att han kan göra vad han vill utan tillstånd, vilket vi anser är ett personangrepp mot oss. Vi anser att tilltaget i allra högsta grad innebär en integritetskränkning och att vårt skadestånd är i underkant.

Enligt försäkringsjuristen är det fritt fram att utföra marknadsföring utan att följa lagar och utan att påföljd drabbar företaget ekonomiskt. Enligt advokat jag rådfrågat har juristen fel i alla sina påståenden, och vårt krav är väldigt i underkant. Att följa lagar och föreskrifter bör gälla mäklare som vill vara bäst på försäljning och skiter i konsekvenser.”

#### **NÄMNDENS BEDÖMNING**

Nämnden får enligt sina stadgar endast pröva ersättningskrav enligt fastighetsmäklarlagen. Om och i den mån de omständigheter som NN:s åberopat *endast* påståtts utgöra ett brott mot lagen (2016:319) om skydd för geografisk information eller kränkande fotografering enligt 4 kap. 6 a § brottsbalken, utan att de samtidigt påståtts utgöra ett brott mot fastighetsmäklarlagen, ska ärendet avvisas. Det innebär att det inte ska prövas i sak.

Vad gäller ersättningskravet enligt fastighetsmäklarlagen gör nämnden följande bedömning.

Enligt 3 kap. 25 § 1 st. fastighetsmäklarlagen kan köpare och säljare ha rätt till skadestånd, om mäklaren med uppsåt eller av oaktsamhet bryter mot vissa i lagen angivna bestämmelser. Enligt förarbetena till fastighetsmäklarlagen tillhör även presumtiva köpare (spekulanter) och presumtiva säljare den krets som kan ha rätt

till skadestånd, se prop. 1983/84:16 s. 42. Praxis är restriktiv när det gäller att låta ytterligare personer ingå i kretsen av skadeståndsberättigade, se rättsfallet RH 1994:122, Hovrätten för Västra Sveriges dom i mål T 123-99, Uppsala tingsrätts dom i mål T 6902-21 och FRN 41/25.

I förhållande till Mäklaren är NN varken köpare, säljare eller presumtiv köpare/säljare. Han är granne till säljaren. Enligt nämnden saknas det skäl att låta säljarens grannar ingå i den skadeståndsberättigade kretsen.

Sammanfattningsvis tillhör NN inte den krets som kan ha rätt till skadestånd enligt fastighetsmäklarlagen. Hans krav ska avslås redan av det skälet.

---

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.