

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen PD

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala 860 000 kr.

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

BAKGRUND

Den 23 juni 2021 köpte NN och hennes dåvarande sambo – som har överlåtit sin rätt till skadestånd till NN – en fastighet i Mellanstaden för 3 600 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I objektsbeskrivningen, under en bild på ett s.k. Attefallshus, angavs bland annat följande:

”Attefallshus en komplett bostad uthyres för närvarande”

Vidare angavs följande:

”På den stora fina tomten finns en lekstuga och ett attefalls hus som för närvarande är uthyrt.”

[...]

[Bild på objektsbeskrivningen där attefallshuset beskrivs. Inte medtagen i det anonymiserade beslutet.]

Senare visade det sig att Attefallshuset inte var ett komplementbostadshus utan en komplementbyggnad enligt 9 kap. 4 a § plan- och bygglagen.

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

Oaktsamhet

I objektsbeskrivningen angavs att fastigheten innehöll ett ”attefallshus en komplett bostad uthyres för närvarande”. Det är en tydlig utfästelse om att byggnaden var godkänd som komplementbostadshus, det vill säga en bostad för permanentboende/uthyrning.

Efter köpet visade det sig att byggnaden enligt slutbesked från Mellanstaden kommun den 1 december 2015 endast är godkänd som gäststuga. En gäststuga är en komplementbyggnad enligt 9 kap. 4 a § plan- och bygglagen och får inte hyras ut stadigvarande eller användas som självständig bostad.

Boendets funktion och användningsområde är en väsentlig faktor vid fastighetsaffärer eftersom det direkt påverkar fastighetens värde, nyttjande och möjligheter till uthyrning. Att marknadsföra en byggnad som ”uthyrd bostad” när den enligt lag endast är en gäststuga innebär ett allvarligt vilseledande.

Mäklarens oaktsamhet bestod i att marknadsföra byggnaden som uthyrd bostad, utan att kontrollera statusen i kommunens handlingar och trots att handlingarna fanns tillgängliga.

Orsakssamband och skada

Hennes köpbeslut baserades på uppgiften att fastigheten hade en uthyrningsbar bostad. I själva verket fanns endast en gäststuga, som varken får användas som bostad eller hyras ut enligt plan- och bygglagen. Detta innebär en väsentlig värdeminskning av fastigheten och en utebliven uthyrningsmöjlighet.

Hon har inhämtat en offert på 860 000 kr för att ersätta byggnaden med ett lagligt komplementbostadshus. Det utgör hennes skada och ersättningsanspråk. Beloppet motsvarar kostnaden för att uppföra ett komplementbostadshus (attefallshus för boende) med erforderliga bygglovshandlingar, isolering, ventilation och övriga tekniska krav.

Redogörelse för händelseförloppet

- 23 juni 2021: Köpekontrakt skrevs under. I objektsbeskrivningen angavs att byggnaden var ett uthyrt attefallshus.
- 2021–2025: Byggnaden var uthyrd till en hyresgäst som övertogs från säljarna. Hon agerade i god tro utifrån uppgifterna i annonsen.
- April 2025: Hyresgästen flyttade ut. Vid närmare granskning av byggnaden upptäcktes allvarliga brister. Hon kontrollerade då pärmar som tidigare ägare lämnat kvar och fann kommunala handlingar, där det klart och tydligt framgick att slutbeskedet avsåg en "gäststuga". Hon kontaktade Mellanstaden kommun som bekräftade detta.
- 24 april 2025: Reklamation skickades till Mäklaren.

Mäklaren

I objektsbeskrivningen angavs att den tillhörande byggnaden på fastigheten utgjorde ett attefallshus. Det beskrevs som "attefallshus – en komplett bostad, uthyrd för närvarande".

Som uppfattas av anmälan är det ostridigt att uppgiften om attefallshuset kom från säljaren. Tvistefrågan, som hon uppfattar den, är om hon hade en skyldighet att kontrollera och genomföra utredningar avseende byggnadens rättsliga status.

Informationen har inte varit felaktig

I objektsbeskrivningen var angivet att det var ett attefallshus som var en komplett bostad och som var uthyrd. Ingen av dessa uppgifter var felaktig. Ett attefallshus kan inte per automatik utläsas som att det utgör ett komplementbostadshus. Boverkets definition för ett attefallshus lyder: "Ett attefallshus är en bygglovsbefriad komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus som får vara högst 30,0 m²" (<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/anmalningsplikt/bygglovsbefriade-atgarder/attefallshus/>).

Ett attefallshus kan likaväl vara en gäststuga. Att använda sig av "komplett bostad" är i sig inte heller felaktigt eftersom det är en bostad som uppfyller vissa funktioner. Uppgiften om att attefallshuset var uthyrt stämde också.

Hon har inte varit oaktsam

Oavsett hur uppgifterna i objektsbeskrivningen ska tolkas, ingår det inte i en mäklares kontrollskyldighet att kontrollera uppgifterna om byggnaden uppfyller krav för komplementbostadshus enligt plan- och bygglagen eller inte. Om säljaren har uppgett att det är ett attefallshus som är uthyrt, har en mäklare ingen skyldighet att vidare kontrollera uppgifterna. NN har heller inte redogjort för varför hon borde ha betvivlat uppgifternas riktighet utan hänvisar, felaktigt, till att det omfattas av en mäklares kontrollplikt.

Hon fick inför upprättandet av objektsbeskrivningen information från säljaren att det rörde sig om ett attefallshus och att det var uthyrt. Hon förde in informationen i objektsbeskrivningen, vilken senare godkändes av säljaren. Eftersom uppgifterna är godkända av säljaren, och det inte framkommit några omständigheter som gav anledning att ifrågasätta dem, har hon inte haft någon skyldighet att kontrollera uppgifterna ytterligare. Säljaren har, därutöver, i frågelistan under fråga tio, benämnt det som ett "attefallshus".

Kontrollplikten omfattar inte sådant som bygglov, användningsändamål och uthyrningsmöjligheter, se exempelvis FRN 24/25, 19/20 och 149-22.

Hon vill dessutom återigen poängtera att uppgifterna inte varit felaktiga.

Reklamation har inte skett inom skälig tid

NN reklamerade den 24 april 2025. Köpekontraktet ingicks den 23 juni 2021 och tillträdesdagen var den 30 juli 2021. NN har uppgett att informationen om att bygg-

naden utgör en gäststuga fanns tillgänglig i pärmar i bostaden sedan försäljningsstart. Det kan således ifrågasättas om NN inte borde ha upptäckt detta tidigare, särskilt med tanke på att NN uppger att informationen var av avgörande betydelse för köpet.

Någon skada eller orsakssamband är inte påvisat

Attefallshuset har ett värde i sig. Den ingivna offerten avser uppförandet av en helt ny byggnad. NN har inte uppgett om hon kontaktat kommunen och begärt ändrad användning av aktuell gäststuga (komplementbyggnaden) till ett komplementbostadshus. En sådan begäran innebär inte en garanti för att den kommer beviljas, men att eventuellt ha uteslutit det för att riva ner en befintlig gäststuga som skulle kunna uppfylla kraven på ett komplementbostadshus för att uppföra en helt ny byggnad är oskäligt. Det saknas även information om befintlig byggnad på något vis kan byggas om för att uppfylla kraven som i dagsläget eventuellt inte är uppfyllda. Mot bakgrund av detta kan inte någon del av skadan vitsordas.

NN tillade följande:

Om informationen i objektsbeskrivningen

Mäklaren anser att uppgifterna inte var felaktiga eftersom ”attefallshus” kan avse både komplementbyggnad och komplementbostadshus. Men i objektsbeskrivningen angavs uttryckligen att det rörde sig om en komplett bostad och dessutom framhölls uthyrning som ett faktum. Sammantaget ger detta en tydlig signal till en konsument att byggnaden hade laglig status som bostad. Här har Mäklaren, genom ordval och beskrivning, förmedlat en bild som var vilseledande.

Mäklarens kontrollplikt

Även om mäklarens kontrollplikt inte alltid omfattar bygglov och planbestämmelser, finns en tydlig skyldighet att inte vidarebefordra uppgifter som riskerar att vara vilseledande utan att säkerställa riktigheten. Eftersom byggnadens uthyrningsmöjlighet angavs som ett konkret försäljningsargument, borde Mäklaren ha kontrollerat byggnadens status. Detta gäller särskilt då uthyrning är en fråga med både ekonomiska och juridiska konsekvenser för köparen. Att hänvisa till att säljaren lämnat uppgiften är inte tillräckligt, mäklaren är skyldig att agera omsorgsfullt och tillvarata båda parter intressen.

Reklamation i tid

Det stämmer att reklamationen framställdes först år 2025. Men skälig tid ska bedömas utifrån när felet upptäcktes eller borde ha upptäckts. Eftersom byggnaden under hela hennes innehavstid använts för uthyrning enligt den information hon fick vid köpet, fanns inget skäl att misstänka något annat. Först när hyresgästen flyttade år 2025, och hon sökte uppgifter hos kommunen, framkom det att byggnaden saknade status som bostad. Hon reklamerade därefter omgående.

Skada och orsakssamband

Fastigheten köptes och värderades utifrån förutsättningen att den tillhörande byggnaden var ett uthyrningsbart bostadshus. Detta påverkade både priset vid köpet och de ekonomiska kalkylerna för framtida hyresintäkter. När det senare visade sig att byggnaden endast är en gäststuga utan laglig uthyrningsrätt, har inte bara byggnadens värde i sig utan även fastighetens totala värde och användbarhet påverkats negativt.

Att påstå att byggnaden "ändå har ett värde" är missvisande, eftersom värdet av ett uthyrningsbart bostadshus är avsevärt mycket högre än värdet av en enklare gäststuga. Hyresintäkter som uteblir på grund av den felaktiga informationen innebär dessutom en konkret ekonomisk skada.

Vidare är det inte en enkel lösning att renovera den befintliga gäststugan för att göra den till ett godkänt komplementbostadshus. De byggnadstekniska bristerna är så omfattande att det i praktiken är mer tidskrävande och ekonomiskt betungande än att uppföra en ny byggnad. Detta styrks också av den offert på 860 000 kr som visar storleken på den ekonomiska skadan.

Mäklarens yrkeskompetens

Som köpare har hon rätt att förlita sig på mäklarens yrkeskompetens. När en byggnad marknadsförs som "uthyrd komplett bostad", måste mäklaren förstå den rättsliga betydelsen och de ekonomiska konsekvenserna. Att okritiskt vidarebefordra säljarens uppgifter utan kontroll är inte förenligt med mäklarens skyldighet att agera omsorgsfullt och korrekt.

UTREDNINGEN

Nämnden har bland annat tagit del av köpekontraktet, objektsbeskrivningen, ett slutbesked från Mellanstaden kommun och en offert avseende uppförande av ett attefallshus.

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 styrka utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

Allmänt om komplementbostadshus och komplementbyggnader

Enligt 9 kap. 4 a § plan- och bygglagen krävs inte bygglov för att uppföra eller bygga till en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus, under förutsättning att vissa kriterier är uppfyllda.

Komplementbostadshus är en särskild kategori av byggnader som är avsedda att fungera som självständiga bostäder, medan komplementbyggnader inte är avsedda för permanent boende. Exempel på komplementbyggnader är förråd, garage och gäststugor.

Bedömningen i detta fall

NN har påpekat att det angavs i objektsbeskrivningen att attefallshuset var uthyrt. Hon anser att detta var vilseledande eftersom huset inte var ett komplementbostadshus enligt 9 kap. 4 a § plan- och bygglagen. Hon menar att av det faktum att huset var uthyrt, kunde man dra slutsatsen att det också var tillåtet att hyra ut och använda huset för permanentboende.

Nämnden delar inte NN:s uppfattning. Enligt 3 kap. 14 § 2 st. p. 2 fastighetsmäklarlagen ska de rättigheter som belastar fastigheten redovisas i objektsbeskrivningen. Att attefallshuset belastades av en nyttjanderätt – det vill säga att det var uthyrt – var alltså något som Mäklaren enligt lag var skyldig att informera om. Det gällde oavsett om det var tillåtet att bo permanent i attefallshuset eller inte.

NN har också invänt mot att attefallshuset marknadsfördes med texten ”en komplett bostad” och menat att det utgjorde en form av utfästelse att huset fick användas för permanentboende.

Nämnden kan förstå och i viss mån hålla med om NN:s kritik i denna del. Uttrycket ”en komplett bostad” var olämpligt att använda i ett fall som detta, där Mäklaren inte visste hur det förhöll sig med eventuella krav på bygglov för ändrad användning och uppfyllande av tekniska krav för permanentboende.

Med det sagt delar inte nämnden NN:s uppfattning att Mäklaren därigenom har ådragit sig skadeståndsskyldighet. Av en så allmänt hållen beskrivning – ”en komplett bostad” – kan en köpare inte dra de långtgående slutsatser om husets tillåtna användningsområde som NN uppger sig ha gjort.

Av nu anförda skäl kan NN:s krav inte bifallas.

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.