

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen AL

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

Nämnden rekommenderar Mäklaren att betala 150 000 kr till NN och YY.

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 till noll.

BAKGRUND

Den 17 juni 2025 köpte NN och YY ("makarna NN") en bostadsrättslägenhet i Storstaden för 13 250 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande:

”Högst upp”

[...]

”Våning 6/6”

[...]

”Här bor ni högst upp i huset...”

Efter köpet visade sig att det fanns en vindslägenhet ovanför den aktuella lägenheten. Makarna NN 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 ersättningskyldig och med vilket belopp.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

Makarna NN

Oaktsamhet

Bostaden marknadsfördes, kommunicerades muntligen och angavs i objektsbeskrivningen som belägen på ”våning 6 av 6” och ”högst upp” i fastigheten (första ordet på första sidan av objektsbeskrivningen).

Den 25 juni 2025, när de träffade säljaren för att mäta i lägenheten, framkom att det fanns en inredd vindsvåning ovanför lägenheten, som utgjorde en separat bostadsrätt i föreningen. Vindsvåningen är registrerad på våningsplan 6 (lägenhetsnummer 1116), medan deras lägenhet är registrerad på våningsplan 5 (1115).

Uppgiften om att lägenheten låg högst upp var därmed felaktig. Den felaktiga uppgiften har varit avgörande för deras köpbeslut och den köpeskilling de var villiga att betala.

De anser att Mäklaren inte har uppfyllt sin skyldighet att kontrollera en uppgift av väsentlig betydelse för köpet. Det är branschpraxis att uppgiften ”högst upp” är värdepåverkande. Mäklaren hade enkelt kunnat kontrollera:

- Antal våningar i byggnaden

- Föreningens lägenhetsregister
- Fastighetsdata hos Lantmäteriet

Den kontrollen har inte gjorts, vilket utgör oaktsamhet.

Orsakssamband och skada

Att bo högst upp var ett viktigt och uttalat kriterium för dem och är generellt en prisdrivande faktor i bostadsmarknaden. Om korrekt information hade lämnats, hade de antingen avstått från köp eller erbjudit en lägre köpeskillning.

De har inhämtat ett värderingsintyg från en oberoende värderare, som bedömer att lägenhetens marknadsvärde vid förvärvstidpunkten var 12,1–12,7 miljoner kr, förutsatt korrekt uppgift om våningsplan. De betalade 13,25 miljoner kr, vilket innebär att skadan uppgår till 550 000–1 150 000 kr. De begär 500 000 kr i skadestånd.

Mäklaren

Grunder

Hon bestrider att hon skulle ha agerat oaktsamt.

Hon bestrider att makarna NN har orsakats skada.

Om FRN skulle komma fram till att hon har agerat oaktsamt, har makarna NN varit medvällande i sådan utsträckning att ett eventuellt skadestånd ska jämkas till noll.

Makarna NN:s respektive hennes vållande

Under förmedlingsuppdraget hade säljarna vid flertalet tillfällen sagt till henne att lägenheten ligger högst upp i huset. Mot bakgrund av informationen från säljarna, samt att både hissen och trappan i trapphuset endast går upp till våning 6, det vill säga samma våningsplan som lägenheten ligger på, har hon inte haft anledning att utreda om det verkligen stämde att lägenheten ligger högst upp eller om det kunde finnas en bostad ovanför. Från balkongen i lägenheten ser man inte heller att det finns någon lägenhet ovanför, utan man får uppfattningen att man befinner sig på översta våningen.

Efter att hon hade upprättat objektsbeskrivningen ombads säljarna att läsa igenom och godkänna den. Båda säljarna har godkänt objektsbeskrivningen utan anmärkning.

Det åligger inte fastighetsmäklare att överpröva eller ifrågasätta denna typ av uppgifter från säljare. Mot denna bakgrund bestrids att hon har agerat oaktsamt.

Om FRN skulle anse att hon har agerat oaktsamt, har makarna NN i minst motsvarande utsträckning varit medvällande till den skada som de påstår föreligger genom att de inte har uppfyllt sin undersökningsplikt.

Makarna NN påstår att den felaktiga uppgiften var avgörande för deras köpbeslut och den köpeskillning de var villiga att betala. Detta är ingenting som de informerade henne om i samband med förmedlingen. Denna för makarna NN viktiga egenskap är något som inskräper deras undersökningsplikt, men som däremot inte påverkar hennes åligganden eftersom makarna NN inte informerade henne om att denna egenskap var särskilt viktig.

Hennes kollega, DT, har också träffat makarna NN vid ett besök i deras tidigare bostad för att diskutera en eventuell försäljning. Vid det tillfället informerade NN tydligt att det som var viktigt för dem var lägenhetens storlek och att den låg på Stadsdelen. Däremot nämndes inte heller vid detta tillfälle något om att det var viktigt för dem att lägenheten låg högst upp i huset.

Av en bild i objektsbeskrivningen framgår att det finns en vind ovanför lägenheten.

Mot bakgrund av makarna NN:s påstående om att det var av avgörande betydelse för dem att lägenheten låg högst upp i fastigheten, borde de rimligtvis ha sett bilden på fastigheten som tydligt visar att det finns en vind ovanför lägenheten.

Makarna NN har varit medvällande till den påstådda skadan genom att inte uppfylla sin undersökningsplikt avseende en, enligt vad de själva påstår, avgörande fråga. Ett eventuellt skadeståndskrav ska därför jämkas till noll.

Högst upp i huset

Hon utgår från att det är ostridigt att makarna NN inför sitt köp har noterat att husets tak är ett sadeltak och att det innebär att det finns en vind i huset. Vindar i denna typ av hus brukar i regel innehålla vindsförråd, tvättstuga eller en eller flera inredda vindsvåningar. Om makarna NN inte överhuvudtaget noterade att huset hade sadeltak, och således också en vind, har de inte uppfyllt sin undersökningsplikt i detta avseende.

Makarna NN måste således ha insett att begreppen "högst upp" respektive "våning 6 av 6" syftade på att lägenheten var belägen högst upp av våningsplanen i huset frånsett vinden, och att huset har sex våningar frånsett vinden. I annat fall skulle

ju den aktuella lägenheten ha varit en vindsvåning, vilket makarna NN måste ha konstaterat att den inte var. Den hade exempelvis inte snedtak.

I skriftväxling före anmälan till FRN har makarna NN, till stöd för sitt påstående att huset har sju våningsplan och inte sex, hänvisat bland annat till en dom från Mark- och miljööverdomstolen samt Boverkets definition av våningsplan. Av dessa hänvisningar framgår bland annat att möjligheten att inreda vindsplanet till bostads- eller arbetsrum medför att vinden är att betrakta som ett våningsplan. Avgörande är alltså inte om vinden faktiskt är inredd som bostad, förråd eller tvättstuga, utan av om möjligheten finns att inreda den för bostads- eller arbetsändamål. Redan förekomsten av en vind i byggnaden medför att makarna NN (förutsatt att de har uppfyllt sin undersökningsplikt) har fått kännedom om att lägenheten, oavsett att det i objektsbeskrivningen stod högst upp eller våning 6 av 6, är belägen under vinden och således inte högre upp än så – oberoende av om vinden är inredd med vindsförråd som bostadsrum eller arbetslokal.

Av det som makarna NN anfört före anmälan till FRN uppfattar hon att makarna NN inte hade haft några synpunkter om det hade varit vindsförråd eller tvättstuga på vinden, i stället för en inredd vindsvåning. Lägenheten ligger på det våningsplan den ligger, oavsett att det finns en vind med vindsförråd, tvättstuga, bastu, uthyrningsrum eller en inredd bostad ovanför lägenheten. Det är hennes uppfattning att lägenhetens marknadsvärde inte påverkas negativt av att vinden är inredd som en bostadslägenhet, jämfört med om det exempelvis hade varit vindsförråd.

I och med att makarna NN inte heller har undersökt eller ställt frågor om vindens användning inför sitt köp, får det från deras perspektiv närmast sägas vara slumpmässigt vad vinden används till och i vilken utsträckning användningen skulle kunna inverka på deras boendemiljö. Om vinden i stället hade fungerat som föreningsens tvättstuga, eller inhyst ett uthyrningsrum, en gemensamhetslokal, en gemensam terrass eller något annat, kan detta ha inverkan på lägenheten i olika utsträckning och även kunna förändras över tid. Hennes uppfattning är att det i princip inte förekommer att vindar i de aktuella delarna i Storstadens innerstad står helt tomma och inte används till något alls. Om makarna NN gör gällande att det medför störningar att ha någon boende över sig, är också en sådan typ av störning en slumpmässig parameter när man väljer att bosätta sig i ett flerfamiljshus, då störningar likväl kan uppkomma från lägenheter som ligger vägg i vägg, eller på våningen under eller på annat sätt.

Sammanfattningsvis kan konstateras att uppgifterna i prospektet, och i vart fall tillsammans med för makarna NN lätt upptäckbara omständigheter avseende lägenheten och huset denna är en del av, inte kan anses ha givit dem en befogad uppfattning att det inte fanns en vind ovanför lägenheten, och att denna vind inte var inredd, eller var möjlig att inreda, som en bostad eller kontorslokal, eller för annat ändamål som föreningen beslutat eller skulle komma att besluta om.

Det föreligger inte någon skada

En eventuell skada ska bedömas utifrån hur en felaktig uppgift har påverkat priset på bostaden.

Makarna NN gör gällande att hon har marknadsfört lägenheten som belägen högst upp i fastigheten och att det är branschpraxis att "högst upp" är värdepåverkande.

Hon har inte särskilt framhållit eller tryckt på att lägenheten ligger högst upp i huset i objektsbeskrivningen. Det anges endast på två ställen att lägenheten ligger högst upp, och på ett ställe att den ligger på våning 6 av 6, men det är inte detta som är mest framträdande i objektsbeskrivningen. Orden "högst upp" står första gången på första sidan i vit text som gör att orden delvis försvinner in i bakgrunden. Andra gången orden nämns är i andra meningen i den omfattande och kompakta texten i liten stil på sidan fem. När det gäller beskrivningen av lägenheten i objektsbeskrivningen läggs fokus på bostadens interiör och dess fantastiska utsikt och läge i ett av Stadsdelens finaste kvarter. Dessa omständigheter är desamma oavsett om det finns en inredd vindsvåning ovanför. Lägenheten ligger vidare på våning sex, vilket är det högsta våningsplanet som man kan ta sig till med hjälp av hissen eller trappan i trapphuset.

Makarna NN har som stöd för sitt påstående att lägenheten har ett lägre marknadsvärde än 13 250 000 kr, mot bakgrund av att det finns en inredd vindsvåning ovanför, gett in en offert från mäklarfirmen Mäklarfirman.

En offert avseende ett förmedlingsuppdrag är helt irrelevant för att bedöma marknadsvärdet mot bakgrund av en underliggande tvist. Vidare framgår av offerten att mäklarfirman alltid tillämpar en viss försiktighet vid värderingar, varför offerten av den anledningen inte heller kan anses utgöra ett stöd för att marknadsvärdet på lägenheten är lägre än vad makarna NN har betalat för den.

Användning av värderingsintyg för bostadsrätter i attraktiva områden i Storstadens innerstad är i regel endast relevant i förhållande till banker i syfte att beräkna bo-

stadsrättsägares (och ibland spekulanter) låneutrymme. En enskild fastighetsmäklares försiktiga uppskattning om värdet kan knappast tillmätas någon betydelse, särskilt inte i förhållande till den omfattande försäljningsstatistik som finns för området där Lägenheten ligger. Värderingsintyget indikerar dessutom ett prisspann som väsentligt understiger kvadratmeterpriset som motsvarande lägenheter har sålts för i närtid.

I Storstadens innerstad är det ett välkänt faktum att jämförelse vid försäljningar ofta görs beträffande kvadratmeterpris. Av de lägenhetsförsäljningar som har ägt rum under året på Östergatan, på närliggande gator samt på Stadsdelen i stort har i princip samtliga lägenheter sålts för ett kvadratmeterpris som är högre än vad makarna NN har betalat för lägenheten. Samtliga lägenheter har då även haft sämre utsikt eller legat på ett lägre eller samma våningsplan.

Kvadratmeterpriset för makarna NN:s lägenhet uppgår till cirka 136 600 kr.

Nedan följer ett antal exempel på försäljningar som samtliga har sålts till ett högre kvadratmeterpris än makarna NN:s lägenhet:

- Östergatan 21, 3 rum, 94 kvm, våning 1,5 såldes 2025-02-14 för en köpeskilling om 13 000 000 kr, det vill säga ca 138 300 kr/kvm.
- Östergatan 22, 3 rum, 95 kvm, våning 4 såldes 2025-03-03 för en köpeskilling om 13 500 000 kr, det vill säga ca 142 100 kr/kvm.
- Östergatan 23, 3 rum, 82 kvm, våning 1 såldes 2025-03-13 för en köpeskilling om 11 650 000 kr, det vill säga ca 142 100 kr/kvm.
- Västergatan 24, 3 rum, 70 kvm, våning 2 såldes 2025-06-02 för en köpeskilling om 9 775 000 kr, det vill säga ca 139 600 kr/kvm.
- Centralvägen 25, 4 rum, 93 kvm, våning 3 såldes 2025-08-25 för en köpeskilling om 14 000 000 kr, det vill säga ca 150 500 kr/kvm.
- Östergatan 26, 4 rum, 95 kvm, våning 1,5 såldes 2025-10-01 för en köpeskilling om 13 550 000 kr, det vill säga ca 142 600 kr/kvm.
- Nordgatan 27, 3 rum, 88 kvm, våning 5 såldes 2025-10-02 för en köpeskilling om 12 300 000 kr, det vill säga ca 139 800 kr/kvm.
- Södergatan 28, 4 rum, 99 kvm, våning 5 såldes 2025-10-23 för en köpeskilling om 13 570 000 kr, det vill säga ca 137 000 kr/kvm.

- Stadsdelsgatan 29, 3 rum, 86 kvm, våning 2 såldes 2025-10-23 för en köpeskilling om 11 900 000 kr, det vill säga ca 138 400 kr/kvm.
- Upplandsgatan 30, 4 rum, 97 kvm, våning 4 såldes 2025-10-31 för en köpeskilling om 13 700 000 kr, det vill säga ca 141 200 kr/kvm.
- Skånegatan 31, 3 rum, 86 kvm, våning 4 såldes 2025-10-31 för en köpeskilling om 12 850 000 kr, det vill säga ca 149 400 kr/kvm.
- Smålandsgatan 32, 4 rum, 112 kvm, 4 tr såldes under 2025 för en köpeskilling om 17 000 000 kr, det vill säga ca 151 800 kr/kvm.
- Lapplandsgatan 33, 4 rum, 106 kvm, 6 tr såldes under 2025 för en köpeskilling om 15 500 000 kr, det vill säga ca 146 200 kr/kvm.
- Lapplandsgatan 34, 4 rum, 107 kvm, 6 tr såldes under 2025 för en köpeskilling om 16 500 000 kr, det vill säga ca 154 200 kr/kvm.

Det är den som kräver skadestånd som har bevisbördan för att en skada har uppkommit. Mot bakgrund av ovanstående försäljningsstatistik avseende närliggande bostadsrättslägenheter med sämre eller i något fall motsvarande utsikt och motsvarande eller lägre våningsplan, framgår att makarna NN inte har betalat en köpeskilling som överstiger marknadsvärdet för lägenheten.

Säljarna hade begärt 13 500 000 kr som föreslaget pris för lägenheten. Makarna NN lade ett dolt bud om 13 250 000 kr innan allmän visning och innan någon budgivning hade inletts. Säljarna accepterade efter en längre tvekan budet. Säljarna har inom ramen för hennes ansvarsförsäkringsgivares utredning av skadeståndskravet uppgett att de inte hade varit beredda att sälja lägenheten för en lägre köpeskilling än 13 250 000 kr.

Makarna NN tillade i huvudsak följande:

Faktiska uppgifter i objektsbeskrivningen

I objektsbeskrivningen angavs att lägenheten låg:

- ”högst upp”, samt
- på ”våning 6 av 6”.

Dessa uppgifter är faktiska, konkreta och entydiga. Om de uppfattat rätt, så har en köpare rätt att förlita sig på sådana uppgifter enligt fastighetsmäklarlagen och fast

praxis. Undersökningsplikten innebär inte att köparen ska ifrågasätta eller bortse från tydliga uppgifter i objektsbeskrivningen, utan kompletterar dessa.

Att det i realiteten finns en inredd och bebodd vindsvåning ovanför lägenheten (plan 6) innebär att uppgifterna i objektsbeskrivningen var felaktiga. Lägenheten är belägen på plan 5, medan vindsvåningen är registrerad som plan 6, vilket också framgår av Lantmäteriets uppgifter (via Bostadssajten, BRF Bostadsrätten – Bostadshemsidan, Bostadsrättssajten m.fl.)

Mäklarens uppgifter är motbevisade

Mäklaren har uppgett att säljarna vid upprepade tillfällen ska ha sagt till henne att lägenheten låg högst upp i huset. Det stämmer inte.

De har mejl från säljaren AA, som uttryckligen anger att han inte har något minne av att de överhuvudtaget diskuterade huruvida lägenheten låg högst upp, utan att fokus låg på utsikt och möjligheter. Detta motsäger Mäklarens uppgifter. Se nedan urklipp på mejl från säljaren AA:

”Hej [NN],

Har läst ditt mail.

[BB] svarade väl på ditt mail.

Hon var den som hade mest kontakt med mäklaren.

Vi besökte lägenheten tillsammans innan hon fick uppdraget. Jag har inget minne av att vi pratade om huruvida lägenheten låg högst upp eller inte. Vi pratade nog mest om utsikten och lägenhetens möjligheter.”

Det föreligger således en diskrepans mellan Mäklarens påståenden och den skriftliga bevisningen.

Lägenhetens läge var av avgörande betydelse

Mäklaren har anfört att de inte skulle ha informerat henne om att frågan om att bo högst upp var särskilt viktig. Detta är felaktigt.

De har vid upprepade tillfällen tydligt framhållit att detta var av yttersta vikt. Bakgrunden var att de i sin tidigare bostad hade mycket störande grannar ovanför sig, vilket kraftigt påverkade deras sömn och boendekvalitet. Detta var ett uttalat skäl till att de sökte en bostad högst upp i huset.

De har dessutom vittnen i sin umgängeskrets som kan bekräfta att detta kommuniceras till Mäklaren. Påståendet att denna egenskap inte skulle ha varit känd eller relevant för Mäklaren är således felaktigt.

Motsägelsefull argumentation kring undersökningsplikt och oaktsamhet

Det finns en tydlig motsägelse i Mäklarens resonemang. Å ena sidan hävdas att hon inte haft anledning att kontrollera om det fanns en bostad ovanför, eftersom det inte var synligt från balkongen och eftersom hon uppfattade lägenheten som belägen högst upp. Å andra sidan görs gällande att de som köpare, i minst motsvarande grad, skulle ha brustit i sin undersökningsplikt genom att inte upptäcka just denna omständighet.

Detta är inte förenligt. Om en yrkesverksam fastighetsmäklare, med tillgång till grunddata och vana att tolka fastigheter, inte uppfattade att det fanns en bostad ovanför, är det orimligt att kräva att de som köpare skulle ha gjort det.

Detta motsägs dessutom av ett mejl från Mäklaren kort efter kontraktsskrivningen, där hon angav att det var "tydligt" att det fanns en lägenhet ovanför och att de borde ha sett detta.

Efter att de, efter kontraktsskrivningen, upplyst Mäklaren om att det fanns en bebodd lägenhet ovanför deras, fortsatte hon i skrift att argumentera för att bostaden ändå skulle anses ligga "högst upp". Trots att detta stod i direkt motsats till hur begreppet "högst upp" normalt förstås av köpare samt hur lägenheten marknadsförts i objektsbeskrivningen.

Påståenden om sadeltak, vindar och "insikt"

Mäklaren gör gällande att de, enbart genom att notera att fastigheten har sadeltak, måste ha insett att det fanns en vind ovanför och att detta i sig innebar att lägenheten inte kunde ligga högst upp. Detta resonemang saknar stöd i verkligheten och motsägs av deras egen boendearfarenhet.

Före köpet bodde de på Västergatan 24 i en fastighet med sadeltak och vind. De bodde på våning 3, med grannar på våning 4, och där vinden ovanför inte var inredd som bostad. Det fanns alltså ingen boende ovanför högsta ordinarie våningsplanet, trots sadeltak och vind. Det visar att det faktiskt förekommer fastigheter i Storstadens innerstad där vindar inte är inredda som bostäder. Mot denna bakgrund var det fullt rimligt att utgå från att samma sak gällde för den aktuella lägenheten, särskilt när objektsbeskrivningen uttryckligen angav "högst upp" och "våning 6 av 6".

De har aldrig gjort gällande att förekomsten av en vind i sig är problematisk. Det avgörande är att det i detta fall finns en bebodd lägenhet ovanför.

Skada och värdepåverkan

Det begärda beloppet motsvarar skillnaden mellan:

- ett korrekt marknadsvärde för Lägenheten, givet dess faktiska belägenhet (med en bostad ovanför), och
- den köpeskillning om 13 250 000 kr som de betalade, baserat på de felaktiga uppgifterna i objektsbeskrivningen om att lägenheten låg "högst upp" och på "våning 6 av 6".

Mäklaren gör gällande att någon skada inte föreligger eftersom jämförbara lägenheter i området har sålts till liknande eller högre kvadratmeterpriser. Denna bedömning bortser dock från grundläggande värderingsprinciper.

Vid bedömning av marknadsvärde ska de mest relevanta jämförelseobjekten användas. Dessa är i första hand:

- försäljningar i samma fastighet, samt
- objekt med likvärdig storlek, skick och läge.

Generella jämförelser från andra adresser och andra våningsplan har ett betydligt lägre bevisvärde när frågan gäller värdepåverkan av en specifik egenskap i en viss fastighet.

De har aktivt följt bostadsmarknaden under flera år före köpet och sammanställt ett omfattande referensunderlag. De mest relevanta jämförelseobjekten är försäljningar i samma bostadsrättsförening, Östergatan 27.

Av dessa försäljningar framgår att:

- Deras lägenhet om 97 kvm såldes för 13 250 000 kr, motsvarande 136 600 kr/kvm.
- En annan lägenhet i samma fastighet, med samma boyta (97 kvm) men i väsentligt bättre skick, belägen på våning 4, såldes den 10 oktober 2024 för 11 575 000 kr, motsvarande 119 300 kr/kvm.

Skillnaden i pris uppgår till cirka 1,7 miljoner kr, trots att den tidigare sålda lägenheten hade bättre skick. Detta indikerar tydligt att de betalade en premie.

Se även data för tidigare försäljningar i fastigheten:

2025-10-05, 7 200 000 kr, 124 100 kr/m²

2025-06-17, 13 250 000 kr, 136 600 kr/m²

2025-04-24, 9 450 000 kr, 124 300 kr/m²

2025-01-14, 9 400 000 kr, 122 100 kr/m²

2024-10-10, 11 575 000 kr, 119 300 kr/m²

2023-09-01, 2 250 000 kr, 125 000 kr/m²

2022-11-04, 8 100 000 kr, 106 600 kr/m²

Deras bedömning stöds även av flera oberoende värdeindikatorer, som samtliga pekar i samma riktning:

- Bostadshemsidan värderar Lägenheten till cirka 12,5 miljoner kr.
- Bostadssajten värderar Lägenheten till cirka 12,2 miljoner kr.
- Därutöver har en oberoende mäklarfirma gjort en värdering av lägenheten och bedömt marknadsvärdet till 12,1–12,7 miljoner kr.

Samtliga dessa värderingar ligger väsentligt under den köpeskilling om 13 250 000 kr som de betalade och bekräftar att marknadsvärdet, givet lägenhetens faktiska belägenhet, understiger köpeskillingen.

Deras krav om 500 000 kr ligger tydligt inom det samlade värderingsspannet och är försiktigt beräknat.

Mäklaren hänvisar till ett antal försäljningar på andra adresser för att göra gällande att deras lägenhet var rätt prissatt. De bestrider detta.

Försäljningar i andra fastigheter:

- tar inte hänsyn till den interna prisbilden i föreningen,
- beaktar inte skillnader i skick, planlösning och mikroläge,
- och säger inget om värdepåverkan av att en lägenhet inte ligger högst upp i just denna fastighet.

Det är därför missvisande att dra slutsatsen att deras lägenhet var korrekt prissatt utan att tillmäta försäljningar i samma fastighet och oberoende värderingar avgörande betydelse.

Sammanfattningsvis gör de gällande att:

- De betalade 13 250 000 kr baserat på felaktiga uppgifter i objektsbeskrivningen.
- Försäljningar i samma fastighet samt flera oberoende värderingar visar att detta innebar en premie.
- Ett korrekt marknadsvärde låg minst 500 000 kr lägre än köpeskillingen.
- Deras krav är därmed välgrundat, försiktigt beräknat och tydligt styrkt.

Mäklaren tillade i huvudsak följande:

Högst upp i huset och vindens användningsområde

Hon uppfattar att makarna NN gör gällande att den omständigheten att det fanns en bebodd vindsvåning ovanför lägenheten innebär att vindsplanet är att betrakta som ett våningsplan och att det också är registrerat som plan 6 medan makarna NN:s lägenhet ligger på plan 5.

Som hon tidigare anfört i inlägga är det inte omständigheten huruvida en vindsvåning *faktiskt* är inredd som bostad som avgör om vindsplanet är att betrakta som ett våningsplan. Den avgörande frågan om ett vindsplan är att betrakta som ett våningsplan är i stället *möjligheten* att inreda vindsplanet till bostads- eller arbetsrum.

Makarna NN förefaller också påstå att det enligt henne inte finns fastigheter i Storstadens innerstad som har vindar som inte är inredda som bostäder. Hon har aldrig påstått något sådant. Hon har endast uppgett att hon utgår från att det är ostridigt att makarna NN noterade att huset har ett sadeltak och att det innebär att det finns en vind i huset, och att lägenheten inte ligger i denna vind. Följaktligen har makarna NN också insett att begreppen "högst upp" och "våning 6 av 6" har syftat på att lägenheten ligger högst upp i huset frånsett vinden och att huset har sex våningar frånsett vinden. Detta gäller oavsett om vinden används som exempelvis förråd, tvättstuga, inrymmer gemensamhetslokal eller är inredd som bostad.

Hon har endast uppgett att det i princip inte förekommer att vindar i de aktuella delarna i Storstadens innerstad står tomma och inte används till något alls. Hon har aldrig påstått att i princip alla vindar är inredda till bostäder.

Makarna NN uppger först i sitt senaste yttrande till FRN att det var viktigt för dem att inte ha en bostad ovanför deras egen, då de hade erfarenhet av störande grannar från sitt tidigare boende. Makarna NN påstår vidare att "detta var ett uttalat skäl till att [de] sökte en bostad högst upp i huset". Hon bestrider att makarna NN skulle ha informerat henne om detta inför deras köp.

Även om vinden inte hade varit inredd som bostad, hade makarna NN saknat fog för att utgå från att vinden inte användes för något ändamål. Om det hade varit av avgörande vikt för makarna NN att inte bli störda ovanifrån, får förutsättas att de noggrant hade förhört sig om vindens användning för exempelvis eventuella gemensamhetsytor, en gemensam takterrass eller liknande, eller som sagt tvättstuga eller vindsförråd. För övrigt kan bostadsrättsföreningen när som i tiden besluta om användningsområdet ska ändras och att vinden ska inredas till exempelvis en lägenhet.

Genom att makarna NN inför sitt köp insåg att det fanns en vind ovanför lägenheten, men inte ställde några frågor härom, förefaller det inte ha haft någon betydelse för dem vad vinden faktiskt användes till eller vilken inverkan vindens användningsområde därmed kunde tänkas ha på boendemiljön i lägenheten. Om de ville vara förvissade om att inte ha några störande grannar ovanför sig borde de i stället ha letat efter boende i just en vindslägenhet, i ett hus med platt tak utan vind, alternativt avstå från att bosätta sig i flerfamiljshus. Störande grannar kan ju likväl finnas på samma våningsplan såväl som på underliggande våningsplan i ett flerfamiljshus.

Makarna NN:s respektive hennes vållande

Makarna NN påstår i sitt yttrande att det finns en motsägelse i hennes resonemang angående frågan att hon inte hade anledning att kontrollera om det fanns en bostad ovanför lägenheten samtidigt som makarna NN påstås ha brustit i sin undersökningsplikt. Detta är en missuppfattning från makarna NN:s sida.

Hon har uppgett att hon inte hade anledning att ifrågasätta informationen från säljarna om att lägenheten låg högst upp och att denna information, tillsammans med omständigheterna att både hissen och trappan i trapphuset endast gick upp till våning sex, inte hade anledning att utreda om det verkligen stämde att lägenheten låg högst upp.

Även om FRN skulle bedöma att hon i någon utsträckning har agerat oaktsamt genom att inte närmare utreda om det fanns en bostad ovanför lägenheten, har makarna NN i minst motsvarande grad har varit medvällande genom att de inte har uppfyllt sin undersökningsplikt.

Makarna NN har förklarat och förtydligat att det var viktigt att ingen bostadslägenhet fanns ovanför deras lägenhet. Anledningen till det var att de i sin tidigare bostad hade störande grannar ovanför, och att detta påverkade deras sömn och boendekvalitet. Vidare anger makarna NN att de nyss nämnda skälen var ett uttalat skäl till att de sökte en bostad högst upp i huset. Hon bestrider att detta har framförts till henne. Det har heller inte framförts till hennes kollega vid dennes kontakter med makarna NN.

Av det makarna NN gör gällande framgår att det har varit en helt central egenskap att ingen bostadslägenhet skulle finnas ovanför deras lägenhet. Av det följer att denna för makarna NN centrala omständighet har varit upp till dem att kontrollera. Att det var en central egenskap för makarna NN innebär inte att hon fick en utökad skyldighet att kontrollera om egenskapen fanns eller inte, särskilt inte eftersom hon inte fick information om vikten av egenskapen från makarna NN.

Hon uppfattar det som ostridigt att makarna NN uppfattade att det finns en vind i huset. Vidare uppfattar hon det som ostridigt att makarna NN inte haft uppfattningen att lägenheten varit belägen på vinden. Det makarna NN påstår om att det av olika register framgår att det finns en vind i huset och att denna ska räknas som ett eget våningsplan, och att hon borde ha kontrollerat detta, innebär att det saknas ett adekvat orsakssamband mellan den påstådda bristen i hennes kontroll av antalet våningsplan och den påstådda skadan.

Bemötande av diverse påståenden från makarna NN

Makarna NN påstår att det inte stämmer att hon vid upprepade tillfällen ska ha fått information från säljarna om att lägenheten ligger högst upp i huset. Som stöd för deras påstående hänvisar makarna NN till ett mejl från en av säljarna, AA.

Hon vidhåller att säljarna vid flertalet tillfällen under förmedlingsuppdraget har sagt till henne att lägenheten ligger högst upp i huset. Hon hade under förmedlingsprocessen mest kontakt med den andra säljaren, BB. Detta bekräftas även av AA i ovan nämnda mejl.

Makarna NN gör vidare gällande att de vid upprepade tillfällen tydligt har framhållit att det var av yttersta vikt för dem att bo högst upp. Hon förnekar detta. Att

makarna NN nu uppger att det var viktigt för dem att bo högst upp då de i tidigare bostad hade störande grannar ovanför är helt ny information.

Slutligen uppfattar hon att makarna NN gör gällande att hon före köpet kände till att det fanns en inredd bostad på vinden och att detta styrks av ett mejl från henne till Köparna den 27 juni 2025.

Mejlet den 27 juni 2025 utgör inte något bevis för att hon kände till att det fanns en inredd bostad ovanför lägenheten innan kontraktsskrivningen. Hon skickade mejlet till makarna NN *efter* kontraktsskrivningen och *efter* att de hade informerat henne om att det fanns en bostad ovanför lägenheten samt *efter* att hon utifrån den informationen undersökt frågan närmare.

Det föreligger inte någon skada

Makarna NN gör gällande att vid bedömning av marknadsvärdet ska de mest relevanta jämförelseobjekten användas, vilka är försäljningar i samma fastighet samt objekt med likvärdig storlek, skick och läge.

Den försäljningsstatistik som makarna NN hänvisar till avser i och för sig tidigare försäljningar i samma fastighet. Det är dock ingen av de redovisade lägenheterna förutom en (försäljningen den 10 oktober 2024) som är jämförbara med makarna NN:s lägenhet, varken i storlek eller läge. Om lägenheterna är jämförbara vad gäller skick är okänt. Lägenheterna varierar i storlek från 18 till 77 kvadratmeter och ligger på bottenvåningen upp till plan 4. Dessutom har två av försäljningarna skett för cirka två respektive 2,5 år sedan. Lägenheten som såldes den 10 oktober 2024 är på 97 kvadratmeter men ligger på våning 4, det vill säga två våningar under makarna NN:s lägenhet, vilket bland annat medför sämre utsikt och därmed också ett lägre marknadsvärde.

Att låta värdera en lägenhet via Bostadshemsidan och Bostadssajten är inte ett tillförlitligt underlag.

Till tidigare ingiven försäljningsstatistik kan tilläggas att ytterligare två lägenheter nyligen har sålts på Östergatan 20:

- 3 rum, 88 kvm, våning 5 såldes 2025-12-22 för 13 800 000 kr, det vill säga ca 156 800 kr/kvm. Lägenheten är ej genomgående (har ej utsikt på båda sidorna om huset vilket makarna NN:s lägenhet har) och har insyn.
- 2 rum, 61 kvm, våning 5 såldes 2021-01-21 för 8 910 000 kronor, det vill säga cirka 146 100 kr/kvm.

Makarna NN tillade i huvudsak följande:*Felaktiga uppgifter om att lägenheten ligger högst upp*

Mäklaren gör gällande att uppgiften "högst upp" ska förstås som att lägenheten ligger högst upp bortsett från vinden. Men formuleringarna i objektsbeskrivningen – "våning 6 av 6" samt "högst upp i huset" – ger ett tydligt och naturligt intryck av att ingen annan bostad finns ovanför lägenheten.

Uppgifter från säljarna

Mäklaren hävdar att säljarna vid upprepade tillfällen informerat henne om att lägenheten ligger högst upp i huset. Detta motsägs av skriftlig kommunikation från säljaren AA, som uppger att han inte minns att någon sådan diskussion förts.

Mäklaren hävdar vidare att BB vid flertalet tillfällen ska ha uppgett att lägenheten ligger högst upp. Detta motsägs av att det var BB själv, under deras möte den 25 juni 2025, som upplyste dem om att vindsvåningen var bebodd.

Betydelsen av undersökningsplikten

En köpare har rätt att förlita sig på konkreta och uttryckliga uppgifter i objektsbeskrivning och marknadsföring. Uppgifter om våningsplan och huruvida en bostad ligger högst upp i huset utgör typiskt sett centrala egenskaper som köpare har fog att utgå från är korrekta.

Betydelsen av att inte ha någon bostad ovanför

Mäklaren gör gällande att de inte före kontraktsskrivningen informerat henne om att det var av central betydelse för dem att inte ha någon bostad ovanför. De bestrider detta. De har vid flera tillfällen muntligen framfört att detta var en mycket viktig faktor.

Oavsett detta är uppgiften om att en bostad ligger högst upp i huset objektivt sett en sådan central egenskap att den typiskt sett har betydelse för köpare, oberoende av individuella preferenser.

UTREDNINGEN

I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande:

"Högst upp"

[...]

"Våning 6/6"

[...]

"Här bor ni högst upp i huset..."

I objektsbeskrivningen fanns även följande bild. Fönster och balkong till makarna NN:s lägenhet är markerade med röda kryss.

[Bild på byggnaden där fönster och balkong till makarnas lägenhet är markerade. Bilden är inte medtagen i det anonymiserade beslutet]

I ett mejl till makarna NN den 27 juni 2025, det vill säga efter köpet, skrev Mäklaren bland annat följande:

"Högst upp, bostaden ligger helt riktigt på våning 6/6. Det står tydligt i trapphuset. Hissen stannar där och det finns inte något fler våningsplan angivet i huset."

Makarna NN har gett in en offert från fastighetsmäklaren SL, upprättad den 2 juli 2025. I den anges bland annat följande:

VÄRDERING

Jag lämnar alltid en realistisk värdering, baserad på aktuell försäljningsstatistik. Utifrån det rådande marknadsläget bedömer jag er bostads marknadsvärde till:

ca 12.100.000 -- 12.700.000 kr

NÄMNDENS BEDÖMNING

Felaktig uppgift

Enligt nämnden får uttrycken "högst upp i huset" och "våning 6 av 6" uppfattas som att det vid tidpunkten för köpet inte skulle finnas några boendetrymmen ovanför den aktuella lägenheten.

Parterna är överens om att det fanns en inredd vindsvåning ovanför lägenheten. Uppgiften i objektsbeskrivningen var därmed felaktig.

Allmänt om mäklarens och säljarens ansvar

Om det har lämnats en felaktig uppgift i objektsbeskrivningen kan såväl säljare som mäklare bli ansvariga gentemot köparen. Ansvaret ser dock olika ut.

Om säljaren känner till eller borde ha känt till vilka uppgifter som mäklaren lämnade i objektsbeskrivningen, har säljaren ett strikt ansvar för felaktigheter i dessa uppgifter, jfr 18 § 2 st. köplagen. Strikt ansvar innebär att det inte spelar någon roll om säljaren hade anledning att tro att uppgifterna var riktiga – säljaren blir ändå ansvarig. En mäklare ansvarar däremot endast mot köparen om han lämnar felaktiga uppgifter med uppsåt eller av oaktsamhet, det vill säga om han insåg eller borde ha insett att uppgifterna var felaktiga.

Bortsett från de uppgifter som en mäklare enligt 3 kap. 13 § fastighetsmäklarlagen själv måste kontrollera, kan mäklaren normalt lita på de uppgifter som han får från säljaren. Mäklaren kan alltså normalt utan egen kontroll vidarebefordra säljarens uppgifter till köparen, se prop. 1983/84:16 s. 37 f., 58 och 67. Med andra ord: om mäklaren i objektsbeskrivningen lämnar en uppgift som senare visar sig vara felaktig, undgår han eller hon i regel ansvar om det kan visas att det var säljaren som lämnade den felaktiga uppgiften.

Motsvarande gäller för uppgifter som i och för sig inte kommer från säljaren, men som säljaren har godkänt att de förs in i objektsbeskrivningen; även här undgår mäklaren ofta ansvar.

Omständigheterna i det enskilda fallet kan dock medföra att ansvaret ändå bör falla på mäklaren. Nämnden har i tidigare ärenden uttalat att mäklaren i regel kan lita på säljarens uppgifter eller godkännande när det gäller sådana uppgifter som säljaren kan förväntas ha en rationell uppfattning om. Om säljaren inte kan förväntas ha en rationell uppfattning om uppgiften, kan mäklaren däremot normalt inte lita på uppgiften eller godkännandet.

Oaktsamhetsbedömningen i detta fall

Mäklaren har uppgett att uppgiften om ”högst upp i huset” kom från säljaren. Det har makarna NN förnekat.

Oavsett hur det förhåller sig med detta är det i alla händelser visat att säljaren godkände uppgiften. Det visas av att objektsbeskrivningen fogades som en bilaga till köpekontraktet. Avtalsbilagan är dessutom signerad av säljarens företrädare.

Eftersom säljaren i varje fall godkände uppgiften blir utgångspunkten att Mäklaren inte agerade oaktsamt. Mot den utgångspunkten ska emellertid ställas två saker:

- Säljaren var ett dödsbo. Det har inte framkommit att de företrädare för dödsboet som lämnade eller godkände den felaktiga uppgiften bodde i lägenheten. De kunde därmed antas ha sämre kännedom om vindsutrymmet,

om det var inrett för boende eller inte, jämfört med en person som bodde i lägenheten. Mäklaren hade därmed större anledning att förhålla sig kritisk till säljarens uppgift eller godkännande av uppgiften. Mäklaren har också uppgett i en inlaga att om man befinner sig i lägenheten, "[får man] uppfattningen att man befinner sig på översta våningen". Samma uppfattning kan en dödsbodelägare tänkas ha haft.

- Uttrycket "högst uppe i huset" har inte någon exakt definition i ett fall som detta. Det skulle kunna uppfattas som "det högsta av de sex egentliga våningsplanen". Nämnden noterar här Mäklaren i sina inlagor har argumenterat för att uppgiften om "högst uppe i huset" inte var felaktig. Det gjorde hon även i ett mejl till makarna NN efter köpet, se ovan under rubriken "Utredningen". Samma uppfattning kan även en dödsbodelägare tänkas ha haft.

Sammantaget anser nämnden att Mäklaren agerade oaktsamt, oavsett om säljaren lämnade uppgiften om "högst upp i huset" eller endast godkände den. I båda fallen borde Mäklaren ha ifrågasatt och kontrollerat uppgiften.

Skada och jämkning

Enligt nämnden är en uppgift om "högst upp i huset" typiskt sett värdehöjande. Det framhölls också i objektsbeskrivningen som en säljande egenskap: "här bor ni högst upp i huset".

Det är i och för sig riktigt, som Mäklaren påpekat, att en lägenhet ligger där den ligger och att dess läge i huset är synligt för envar. Det har emellertid betydelse att en lägenhet som ligger högst upp i ett hus, det vill säga utan boendetrymmen ovanför, löper mindre risk att drabbas av ljudstörningar från grannar. Nämnden anser därför att det föreligger en skada.

I frågan om skadans storlek gör nämnden följande bedömning.

Den prisstatistik som parterna har hänvisat till ger ingen ledning i frågan om och i så fall hur mycket den felaktiga uppgiften påverkade priset på bostadsrätten. Statistiken kan möjligen ge en antydning om huruvida makarna NN gjorde en bra eller dålig affär, men det saknar betydelse för skadebedömningen.

Det ingivna "värdeutlåtandet" från fastighetsmäklaren SL kan inte heller tillmätas någon betydelse, av flera skäl. Dels är det inget värdeutlåtande utan en offert, dels redovisar det en bedömning av bostadens marknadsvärde och har inget att säga om värdet av felet.

Skadan får i stället beräknas med ledning av 38 § köplagen, det vill säga man får fråga sig hur köpeskillingen kan ha påverkats av den felaktiga uppgiften. Det blir närmast fråga om att bedöma prisskillnaden mellan följande två fall:

Fall 1: Köparen vet att vindsutrymmet inte är inrett för boende. Köparen väger in dels risken för de begränsade ljudstörningar det eventuellt kan innebära om vinden är inredd med förråd eller liknande, dels risken för en framtida vindsexploatering och de ljudstörningar från grannar det eventuellt kan innebära.

Fall 2: Köparen vet att vindsutrymmet är inrett för boende. Köparen väger in risken för de ljudstörningar från grannar det eventuellt kan innebära.

Det som ska prissättas är alltså risken för *eventuella* ljudstörningar från grannar. Om grannarna verkligen är ljudstörande vet en köpare inte i förväg. Det ska också vägas in att makarna NN hade anledning att räkna med risken för (begränsade) ljudstörningar från förråd eller liknande samt – viktigare – risken för att vinden skulle exploateras med bostäder i framtiden, jfr FRN 93/19, 126/20 och 158/24.

Det är makarna NN som har bevisbördan för skadans storlek, men den bevisbördan har de inte uppfyllt. Nämnden anser dock att det är visat att det föreligger en viss skada – uppgiften om ”högst uppe i huset” är typiskt sett prispåverkande. Nämnden anser också att det finns utrymme för att uppskatta skadans storlek. Det ligger i sakens natur att en sådan uppskattning får göras med försiktighet.

Vidare anser nämnden att ett skadestånd bör jämkas. I den frågan gör nämnden följande bedömning.

Enligt 3 kap. 25 § 1 st. fastighetsmäklarlagen kan ett skadestånd jämkas eller helt falla bort, om det är skäligt. I förarbeten, doktrin och praxis har det antagits att jämkning särskilt kan bli aktuellt om köparen försummat sin undersökningsplikt enligt de köprättsliga reglerna.

Det stämmer inte, som makarna NN har anfört, att det skulle finnas en motsägelse i att Mäklaren argumenterat för att hon själv inte borde ha upptäckt den felaktiga uppgiften, men samtidigt hävdade att makarna NN borde ha upptäckt den. En köparens undersökningsplikt är betydligt mer långtgående än en mäklares.

Däremot stämmer det i och för sig, som makarna NN anfört, att en köpare normalt inte har någon skyldighet att ifrågasätta och undersöka en konkret uppgift om varans egenskaper. I detta fall anser nämnden dock att makarna NN borde ha undersökt uppgiften närmare. Det beror på det som anförts i det föregående, att en uppgift om ”högst upp i huset” inte har någon exakt definition i ett fall som detta. En

köpare har därmed anledning att misstänka att en säljare eller mäklare kan ha lagt en annan betydelse i uttrycket än den mest närliggande. Det har också betydelse att makarna NN måste ha noterat att det fanns ett vindsutrymme med fönsterkupor ovanför lägenheten – det framgick tydligt av byggnadens exteriör – och att vindsutrymmen i Storstadens innerstad ofta är inredda med bostäder.

Sammantaget anser nämnden att uppgiften om ”högst upp i huset” inte kunde ses som en utfästelse eller garanti från säljarens sida, som befriade makarna NN från deras undersökningsplikt enligt köplagen.

Nämnden anser att skadan efter jämkning kan uppskattas till 150 000 kr. Det beloppet bör Mäklaren betala i skadestånd.

På nämndens vägnar:

Ingemar Persson

INFORMATION

I beslutet har deltagit: f.d. justitierådet Ingemar Persson, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiczell, 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.