

**Anmälare**

NN och YY

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Biträdande förbundsjuristen JE

**Vad saken gäller**

Skadestånd

---

**BESLUT**

Nämnden rekommenderar Mäklaren att betala 50 000 kr till NN och YY.

---

**YRKANDEN M.M.**

NN och YY har begärt att Mäklaren ska betala 150 000 kr.

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

**BAKGRUND**

Den 22 december 2023 köpte NN och YY ("NN-YY") en fastighet i Småstaden för 3 950 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Fastigheten och angränsande fastighet var bebyggda med ett parhus med gemensam källare. Källaren utgjorde en gemensamhetsanläggning med ändamålet skyddsrum.

Före köpet uppgav Mäklaren att källaren var uppdelad mellan de båda fastigheterna på så sätt att var och en av fastigheterna hade exklusiv rätt att nyttja en viss del av källaren.

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

### NN-YY

#### *Grunder*

Mäklaren har brustit i sin upplysningskyldighet och vilselett dem genom att ge dem felaktig information om källarens användning.

De informerades upprepade gånger om att halva källaren var deras och inte fick användas av grannarna. I själva verket är hela källaren gemensam, vilket innebär att grannarna har tillgång till "deras" bastu, toalett, dusch och förråd. Detta har inskränkt deras användning och påverkat deras trivsel och trygghet i hemmet. Det har dessutom försämrat bostadens värde vid en framtida försäljning.

På grund av detta har de lidit ekonomisk skada, uppskattad till 150 000 kr i värdeminskning.

#### *Bakgrund m.m.*

Deras krav grundar sig på att de köpt ett parhus baserat på den uttryckliga och upprepade uppgiften att källarutrymmet inte var gemensamt. Mäklaren informerade dem vid flera tillfällen om att halva källaren, inklusive dusch, toalett och bastu, tillhörde deras del av fastigheten och inte fick nyttjas av grannarna. De har efter köpet fått veta att dessa utrymmen i själva verket är gemensamma, vilket innebär att de uppgifter som låg till grund för deras köpbeslut varit felaktiga.

Mäklaren uppgav att den ursprungliga informationen på Fastighetssajten, där källaren angavs som gemensam, var felaktig och att detta hade korrigerats i prospektet. Han betonade att det enda som var gemensamt, och fick nyttjas av båda fastigheterna, var trappan ned till källaren samt skyddsrummet vid behov.

Vid kontraktsskrivningen konstaterade de att den felaktiga meningen fortfarande fanns kvar i prospektet. Efter att de påtalat detta, strök Mäklaren själv meningen i sitt original exemplar. De fick därefter hämta en kopia av original exemplaret på mäklarkontoret, vilket otvetydigt visar att det var Mäklaren, och inte de, som gjorde överstrykningen. Trots detta har Mäklaren i efterföljande mejl påstått att de skulle ha strukit meningen, vilket är osant.

I köpekontraktet angavs att källaren var en del av en gemensamhetsanläggning. De köpte dock bostaden i tron om att detta endast berodde på att utrymmet kunde användas som skyddsrum och att halva källaren annars skulle vara deras privata del för bastu, toalett, dusch och förråd. Deras uppfattning grundade sig på Mäklarens uppgifter vid visning och i kommunikation och de agerade på denna information vid köp. Informationen låg till grund för deras köpbeslut och deras uppfattning om hur de kunde använda källaren.

### *Skada*

De har anlitat en oberoende värderingsman som, med korrekt information om att källaren är gemensam, gjort en ny värdering av fastigheten. Värderingen visar på en värdeminskning som direkt hänför sig till de felaktiga uppgifterna de erhöll vid köpet. Denna värdeminskning ligger till grund för deras ersättningskrav.

### **Mäklaren**

#### *Uppgift om gemensamhetsanläggning*

Av fastighetsutdraget framgår att fastigheten har 150 kvm boarea och 80 kvm biarea. Det är den uppgift som fastigheten har marknadsförts med. Källaren i huset, som är ett parhus, är uppdelad på de två fastigheterna och inget gemensamt nyttjande förekommer. Varje lägenhet har varsitt förråd på respektive sida. Han förklarade för NN-YY att källaren är en gemensamhetsanläggning och det framgår också av kontraktet § 4 att det förhåller sig på sådant sätt.

Även om källaren var en gemensamhetsanläggning har nyttjandet aldrig varit gemensamt, något som säljaren hade en bestämd uppfattning om. Han lade mycket tid och kraft på att försöka ta reda på hur det faktiska nyttjandet såg ut. Han kontaktade grannen som förklarade hur det såg ut. NN-YY fick också träffa grannen för

att få en så bra beskrivning som möjligt av hur källarens nyttjande var uppdelat och vad det innebär att utrymmet var ett skyddsrum. Han gjorde alltså en djupgående undersökning och vidarebefordrade endast de uppgifter han fick från uppdragsgivaren och grannen. Han gjorde allt han kunde för att ge NN-YY en så bra uppfattning som möjligt av nyttjandet.

### *Skada*

NN-YY betalade 3 950 000 kr för fastigheten. Det bedömda marknadsvärdet enligt värderingsintyget uppgår till 3 800 000 kr med en spridning om fem procent. Det innebär att fastighetens värde skulle ligga mellan 3 610 000 och 3 990 000 kr. Värderingsintyget ger därför inte stöd för uppfattningen att uppgiften påverkat värdet. Det är därför inte visat att NN-YY lidit någon skada.

### *Medvållande*

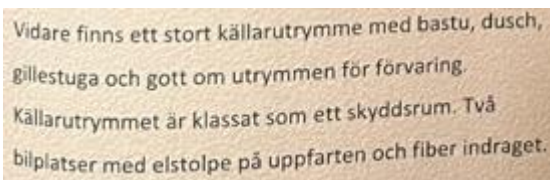
Uppgiften om gemensamhetsanläggningen var inskriven och framgick av kontraktet. Det måste därför varit tydligt för NN-YY att källaren ingick i en gemensamhetsanläggning. Om den uppgiften var av betydelse, bör det ha resulterat i en noggrannare undersökning från NN-YY om de var osäkra på huruvida källaren var gemensam eller inte. NN-YY har därför varit medvållande och eventuellt skadestånd ska därför jämkas till noll.

### **NN-YY tillade i huvudsak följande:**

Deras grannar har uppgett att gemensamt nyttjande av källaren gäller. Enligt grannarna innebär det att de har tillgång till det som för dem har presenterats som "deras" del av källaren, inklusive bastu, toalett med mera.

### **UTREDNINGEN**

I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande:



Vidare finns ett stort källarutrymme med bastu, dusch, gillestuga och gott om utrymmen för förvaring. Källarutrymmet är klassat som ett skyddsrum. Två bilplatser med elstolpe på uppfarten och fiber indraget.

I köpekontraktet angavs bland annat följande:

Säljaren garanterar att

fastigheten inte belastas av servitut, nyttjanderätter, ledningsrätter, utmätnings- eller kvarstadsanteckningar.

fastigheten har del i följande samfälligheter eller gemensamhetsanläggningar:

[REDACTED] - KÄLLARE MED TRAPPA, FJÄRRVÄRMEANLÄGGNING, UTEBELYSNING MED ELLEDNING, VATTEN- OCH AVLOPPSSYSTEM, KABEL TV.

I ett sms till Mäklaren före köpet skrev säljaren följande:

[Bild på sms-konversation med ritning över källaren. Inte medtagen i det anonymiserade beslutet.]

I ett mejl till Mäklaren, som skickades i samband med att tvisten i FRN inletts, skrev grannfastighetens ägare bland annat följande:

”Användningen av källaren har sedan säljaren köpte [1B] varit att stora rummet under [1A] används av [1A] och stora rummet under [1B] används av [1B]. Det finns dessutom ett förråd till varje halva samt ett förråd för skyddsrumsutrustning.”

1 B är NN-YY:s fastighet och 1 A är grannfastigheten.

## 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 styrkta utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

### *Oaktsamhet*

Parterna är överens om att källaren var en gemensamhetsanläggning. Av det följer att NN-YY inte kunde göra anspråk på exklusivt nyttjande av en viss del av källaren, något som Mäklaren borde ha insett. Att det må ha funnits en överenskommelse om nyttjandet mellan tidigare fastighetsägare saknar betydelse. Den överenskommelsen gällde inte till förmån för NN-YY och innebar i alla händelser en osäkerhet vid en försäljning av någon av fastigheterna. Mäklaren agerade oaktsamt genom att okritiskt vidarebefordra säljarens uppgifter om en uppdelning och genom att inte klargöra de rättsliga förutsättningarna för nyttjandet för NN-YY.

### *Orsakssamband och skada*

Enligt nämnden står det klart att den felaktiga uppgiften typiskt sett var värdehöjande. De allra flesta torde föredra att ha en egen källare, jämfört med att dela en större källare med sin granne. Det gäller inte minst i ett fall som detta, där NN-YY oemotsagda har uppgett att bastu, toalett och dusch låg i den del av källaren som de trodde att de hade exklusiv nyttjanderätt till.

NN-YY har gett in ett värdeutlåtande från fastighetsmäklaren MG, där det anges att fastighetens marknadsvärde med vetskap om att källaren var gemensam uppgick till 3 800 000 kr, med en spridning om fem procent. Alltså 150 000 kr mindre än vad NN-YY betalade för fastigheten.

I värdeutlåtandet anges den 11 december 2024 som värdetidpunkt, det vill säga ett år efter köpet. Ingen av parterna har redogjort för prisutvecklingen för villor i Småstaden under den aktuella tidsperioden december 2023 till december 2024.

Som nämnts är det NN-YY som har bevisbördan för att de lidit en skada och skadans storlek. Med beaktande av detta, och framför allt den felaktiga värdetidpunkten, anser nämnden att skadan försiktigtvis kan beräknas till 50 000 kr.

### *Jämkning*

Något skäl att jämka skadeståndet har inte framkommit.

---

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, 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.