

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen OE

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala 345 000 kr.

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

BAKGRUND

Den 12 augusti 2025 köpte NN en tomträtt i Småstaden för 1 500 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Enligt NN agerade Mäklaren oaktsamt genom att dels ange felaktiga driftskostnader, dels felaktigt ange att ett visst garage hörde till tomträten, dels felaktigt ange att en parkeringsplats var garanterad.

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 ersättningskyldig.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN

Grunder

Han anser att Mäklaren har agerat oaktsamt genom att:

1. inte tydligt upplysa om att garaget nr 44 inte ingick i köpet,
2. inte kontrollerat vilket garage som tillhörde huset,
3. inte lämna fullständiga och korrekta uppgifter om driftskostnaderna, samt
4. inte tydligt upplysa om parkeringsplats.

Garaget

Vid visningen den 28 juli 2025 visade säljaren garageplats nr 44 för hans sambo och uppgav att den hörde till huset. Det skedde i samband med Mäklarens förmedling. Han hade ingen anledning att ifrågasätta informationen eftersom visningen skedde under Mäklarens ansvar.

Garageplatsen var en avgörande faktor för hans beslut att köpa tomträten. Om han fått korrekt information – att garageplats nr 44 inte tillhörde huset – hade han aldrig genomfört köpet.

Mäklaren har brustit i sin kontrollskyldighet och vilselett honom om en central del av tomträttens förutsättningar.

Driftskostnader

Dagen innan kontraktsskrivningen informerade Mäklaren honom om att "endast värmekostnaden hade glömts bort" i objektsbeskrivningen. Det visade sig inte

stämma. Den information han fick om driftskostnader var ofullständig och missvisande.

Mäklare har en skyldighet att kontrollera de uppgifter som lämnas i objektsbeskrivningen. Att lämna oriktiga eller ofullständiga uppgifter, särskilt så sent i processen, är ett tydligt tecken på oaktsamhet.

Han har ansökt om lån med felaktiga uppgifter, 1 500 kr mindre i driftskostnader per månad.

Skada

Hans ekonomiska skada består av tre delar:

- Garageplatsen: Han har fått garage nr 33 i stället för nr 44. Den plats som visades – nr 44 – har betydligt bättre läge och högre värde.
- Driftskostnader: De felaktiga uppgifterna om värme och drift har påverkat hans ekonomiska planering och tomträttens faktiska värde.
- Parkering: Den bristande informationen om parkering har försämrat tomtträttens användbarhet och marknadsvärde.

Totalt uppskattar han skadan till 345 000 kr, vilket motsvarar skillnaden i värde och nyttjande mellan den förväntade och den faktiska situationen.

Skadan fördelas enligt följande. Felaktig uppgift om driftskostnader: 300 000 kr. Skillnad i värde mellan garage 33 och 44: 25 000 kr. Avsaknad av garanterad parkeringsplats: 20 000 kr.

Mäklaren

Grunder för bestridandet

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

I andra hand bestrids yrkandet på den grund att NN inte har styrkt någon skada eller orsakssamband.

Garaget

Av NN:s egen uppgift framgår att det inte var hon som lämnade någon uppgift om garageplats nr 44. Enligt NN ska det ha varit säljaren som visade den för NN:s sambo vid en visning.

Hon har inte vid något visningstillfälle visat något garage eller lämnat några utfästelser om garage. Hon har inte heller haft vetskap om att någon garageplats visats för NN:s sambo. Säljarna har till henne uppgett att garageplats hanteras av samfälligheten och alltså inte ingår som en del i köpet av tomträtten. Någon information om garage togs därför inte in i objektsbeskrivningen.

Vid kontraktsskrivningen ställdes frågor om garage. Eftersom säljaren inte riktigt kunde redogöra för det, tog hon vid sittande bord telefonkontakt med samfällighetens ordförande. Denne redogjorde då för att garageplatser hyrs av samfälligheten, att kö förekommer och att den som köper ett hus där nuvarande ägare hyr ett garage kan få hyra ett garage (i vart fall enligt den uppgift som lämnades vid det tillfället).

Driftskostnader

Hon hämtade driftskostnadsuppgifter initialt från säljarna och de framstod som rimliga utifrån hushållets förhållanden. När hon vid senare kontakt uppmärksammade att fjärrvärmens ingick i avgiften till samfälligheten – tvärtemot uppgiften som hon fått från säljarna – tog hon kontakt med fjärrvärmebolaget och kontrollerade vad de faktiska kostnaderna uppgick till. Hon korrigerade därefter objektsbeskrivningen samt informerade NN om den faktiska kostnaden dagen före kontraktsskrivningen. Frågan om driftskostnaderna togs även upp vid kontraktsskrivningen. NN mottog alltså korrekta uppgifter innan köpet genomfördes och valde ändå att ingå avtalet.

Parkeringsplats

Som hennes ombud uppfattat anmälan menar NN att hon ska ansvara för avsaknad av garanterad parkeringsplats. Hon har emellertid aldrig gjort några utfästelser om att det ingick någon garanterad parkeringsplats i köpet. Det är inte heller någon uppgift som förekommer i objektsbeskrivningen och hon vet inte varifrån NN har fått denna förväntan.

Orsakssamband och skada

Även om nämnden skulle finna att någon brist i information förekommit, vilket bestrids, saknas tillräckligt stöd för sådan brist varit en nödvändig betingelse för den påstådda ekonomiska skadan.

Gemensamt för alla påstådda brister är också att NN inte presenterat något underlag som visar att någon ekonomisk skada faktiskt har uppkommit och i så fall hur stor skadan är. Yrkat belopp, inklusive delposterna, synes godtyckligt uppskattat och utgör inte grund för att fastslå faktisk skada.

NN tillade i huvudsak följande:

Driftskostnader

Av bostadsannonsen framgår att driftskostnaden ursprungligen angavs till cirka 3 600 kr per månad. Denna uppgift var en avgörande faktor för hans beslut att delta i budgivningen och acceptera köpeskillingen.

Först efter att budgivningen var avslutad informerades han om att uppvärmningskostnad saknades i annonsen och att den faktiska driftskostnaden uppgick till cirka 4 867 kr per månad. Vid denna tidpunkt var han redan starkt bunden till affären, både ekonomiskt och praktiskt.

Garage och parkeringsplats

Av bostadsannonsen framgår att garage och parkeringsplats uppgavs tillhöra huset. Denna uppgift var en viktig faktor för hans beslut att köpa fastigheten och skapade en tydlig förväntan om att garage nummer 44 och en parkeringsplats var knuten till bostaden.

Vid visningen fick han och hans sambo se garageplats nr 44. Detta skapade en tydlig uppfattning om vilken garageplats som hörde till bostaden. Under processen gavs även intryck av att fastigheten hade tillgång till parkeringsplats.

Efter tillträdet informerades han av samfälligheten om att garageplatsen var nr 33 samt att parkeringsplats endast kan nyttjas i mån av tillgång. I området råder betydande brist på parkeringsplatser, vilket medför praktiska svårigheter, särskilt med hänsyn till att han arbetar kvällstid.

Han anser att visningen och marknadsföringen skapade en befogad förväntan om garageplats och parkeringsmöjlighet, vilket har påverkat tomträttens värde.

Mäklaren tillade följande:

Det stämmer att ett mejl från samfälligheten är daterat den 1 augusti 2025. Detta innebär dock inte att hon vid den tidpunkten hade klar och verifierad kunskap om vad som gällde om driftskostnaderna. Säljarna hade uppgett att värme ingick i avgiften och hon hade inte anledning att misstro den uppgiften.

Samfällighetens mejl mottogs en fredag. Hon tog del av innehållet i mejlet under påföljande arbetsvecka och började då utreda frågan närmare. Uppgiften behövde stämmas av med säljarna och kontrolleras mot värmebolaget. Detta skedde i semestertider och det kom att dröja cirka en arbetsvecka innan frågan var tillräckligt utredd för att korrekt information kunde lämnas vidare.

Det stämmer att NN fick informationen om tillkommande värmekostnad och dess storlek den 11 augusti 2025. Det var dagen före planerad kontraktsskrivning och NN ville ändå fullfölja affären.

Vid kontraktsskrivningen gick parterna igenom uppgifterna på nytt. Hon kontaktade samfällighetens ordförande per telefon för kontroll och det säkerställdes att NN var fullt införstådd med förhållandena kring såväl driftskostnad som garage innan något köpeavtal ingicks. Mejlet från samfälligheten kom också att bifogas till köpeavtalet för att det skulle vara tydligt vad som ingick och inte med anledning av de tidigare felaktiga uppgifterna.

Det var NN som påskyndade affären. Han lämnade ett bud redan på plats vid visningen och var angelägen om att slutföra köpet. Hon hade snarast haft en mer återhållsam roll då säljarna inte hade intresse av att stressa affären, bland annat med hänsyn till det pågående försäkringsärendet gällande vattenskada i vardagsrumsväggen.

Sammanfattningsvis menar hon att hon har agerat i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Den tidsmässiga skillnaden mellan mottagen information och vidarebefordran till köparen berodde på nödvändiga kontroller.

UTREDNINGEN

I ett mejl den 1 augusti 2025 skrev en företrädare för samfällighetsföreningen följande till Mäklaren:

Hej [REDACTED]!

Jag listar nedan vad medlemmar i samfälligheten debiteras för:

ANDEL (samma kostnad för alla):

El (belysning i området)

Sophantering

Yttre skötsel på gemensamma ytor

Snöröjning/halkbekämpning

Reparationer/underhåll (ex lekplats, garage)

Avbetalning av lån:

- Installation av fjärrvärme (avbetalt 2027)

- Upprustning av vägar/lekplatser (avbetalt 2028)

INDIVIDUELLT:

Kallvattenförbrukning

Parkeringsplats

Garageplats

Förråd

Vad som INTE ingår är t.ex.:

Fjärrvärme

Internet

El

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.

Garaget

Enligt NN framgick det av bostadsannonsen att det fanns en garageplats som hörde till tomträten. Han har inte gett in den påstådda annonsen till nämnden och Mäklaren får anses ha förnekat uppgiften. Nämnden utgår därför från att någon uppgift om garageplats inte lämnades i marknadsföringen.

Vidare har NN uppgett att *säljaren* berättade att ett visst garage hörde till tomträten och att det var garage nr 44. Enligt vad Mäklaren oemotsagd uppgett – och nämnden anser att uppgiften kan ligga till grund för bedömningen – var hon inte närvarande när uppgiften lämnades. Någon faktisk möjlighet för Mäklaren att ifrågasätta eller korrigera säljarens uppgift fanns därmed inte. Med andra ord är det inte visat att hon skulle ha agerat oaktsamt i denna del.

Parkeringsplats

Enligt NN framgick det av bostadsannonsen att det fanns en garanterad parkeringsplats. Ingen av parterna har gett in den påstådda annonsen till nämnden.

Mot Mäklarens förnekande är det inte visat att hon skulle ha lämnat någon uppgift om parkeringsplats. Med andra ord är det inte visat att hon skulle ha agerat oaktsamt i denna del.

Driftskostnader

Av den skriftliga bevisningen framgår att Mäklaren den 1 augusti 2025 fick information från samfällighetsföreningen om att värme inte var inkluderat i samfällighetsavgiften. Parterna förefaller överens om att hon dröjde fram till den 11 augusti 2025 – dagen före kontraktsskrivningen – med att informera NN om detta.

Viktig information ska lämnas i god tid före köpet. Även om Mäklaren måhända hade anledning att utreda frågan närmare, borde hon utan dröjsmål ha informerat NN om föreningens besked.

Som nämnts förefaller parterna överens om att korrekta uppgifter om driftskostnaderna lämnades dagen före kontraktsskrivningen. Det innebär att Mäklarens påstådda oaktsamhet i denna del i alla händelser inte har orsakat någon skada. Det som NN anfört i denna del – att han kände sig bunden till köpet – medför ingen annan bedömning.

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.