

**Anmälare**

NN och YY

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Biträdande förbundsjuristen AVH

**Vad saken gäller**

Skadestånd

---

**BESLUT**

NN och YY har inte rätt till ersättning.

---

**YRKANDEN M.M.**

NN och YY har begärt att Mäklaren ska betala 100 000 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 5 december 2025 köpte NN och YY ("NN-YY") en bostadsrättslägenhet i Storstaden för 3 540 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Enligt NN-YY lämnade Mäklaren inför köpet en felaktig uppgift om att bostaden tidigare hade sålts för 3 700 000 kr. Det verkliga förhållandet var att den hade sålts för 3 600 000 kr.

Enligt NN-YY påverkade den felaktiga uppgiften deras betalningsvilja med 100 000 kr. De har därför begärt skadestånd med det beloppet.

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-YY

#### *Grunder*

#### Uppsåt eller oaktsamhet

Mäklaren uppgav felaktigt vid visning den 3 december 2025 att lägenheten tidigare hade sålts för 3 700 000 kr. Den korrekta köpeskillingen var 3 600 000 kr och med köpedatum den 22 juni 2021. Mäklaren var mäklare vid säljarnas köp, vilket innebär att han måste anses ha haft god kännedom om den korrekta köpeskillingen, eller åtminstone en skyldighet att säkerställa att uppgiften var riktig innan den förmedlades till dem.

Genom att lämna en felaktig uppgift har Mäklaren, åtminstone av oaktsamhet, åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen.

#### Orsakssamband

Uppgiften var av central betydelse för deras betalningsvilja. De frågade om dokument rörande slutpris. Mäklaren tillfrågades samma dag som avtalsskrivningen, Säljaren tillfrågades den 14 december 2025 per sms och den 15 december 2025 personligen. Först därefter fick de information om felaktigheten. De var angelägna om att få tillgång till dessa dokument för att spara dem inför framtida försäljning. De ansåg dokumenten vara av värde, särskilt när den tidigare köpeskillingen översteg deras köpeskillning.

### Ekonomisk skada

De var de enda budgivarna och vann budgivningen med ett bud på 3 450 000 kr. Inga andra spekulanter var intresserade av att lägga något bud. Ett spekulantpar kunde ta ställning först efter en annan visning den 6 december 2025. En annan spekulant var sjuk under visningsdagen och skulle möjligen få en visning den 8 december 2025. Mäklaren meddelade att säljarna kunde acceptera en köpeskilling om 3 550 000 kr. De lade ett dolt bud på 3 525 000 kr, giltigt till kl. 12:00 dagen därpå. De ökade det dolda budet till 3 540 000 kr med samma premisser, vilket säljarna accepterade.

Slutpriset har i stor utsträckning påverkat deras betalningsvilja, både genom det första budet och tilläggsbudet. Det påverkades inte av någon marknadskonkurrens.

Den ekonomiska skadan består av att de accepterade en högre köpeskilling än vad de annars hade gjort.

Kravet om 100 000 kr motsvarar ett rimligt belopp i förhållande till budeskaleringen och den felaktiga uppgiftens storlek. De var de enda budgivarna och det förelåg en dokumenterad tveksamhet inför att ens höja det vinnande budet om 3 450 000 kr. Det saknades marknadsmässig konkurrens och budhöjningarna skedde uteslutande till följd av deras egen betalningsvilja. Mot denna bakgrund framstår det som sannolikt att budeskaleringen inte hade skett om korrekt information om tidigare slutpris hade lämnats.

### *Omständigheter*

Den 3 december 2025: En enskild visning hölls för dem vid lunchtid. De frågade Mäklaren om det tidigare slutpriset, varpå denne svarade 3 700 000 kr. De uttryckte förvåning över priset, varpå Mäklaren svarade att hans känsla var att säljarna kunde tänka sig att sälja något under det priset. De minns båda händelsen på samma sätt.

Den 4 december 2025: De lade ett öppet bud om 3 450 000 kr under förmiddagen. På eftermiddagen konstaterade Mäklaren per telefon att det inte fanns några andra spekulanter som var villiga att lägga bud. Mäklaren uppgav att säljarna var villiga att sälja för 3 550 000 kr. Efter tveksamhet om ett motbud skulle läggas lade de ett dolt bud om 3 525 000 kr, giltigt till kl. 12.00 dagen därpå. Efter samtal sinsemellan och därefter med Mäklaren, höjde de det dolda budet till 3 540 000 kr med oförändrade premisser.

Den 5 december 2025: Avtalsskrivning skedde under förmiddagen. Vid 15-tiden frågade de Mäklaren om dokument från säljarnas köp avseende slutpris. Mäklaren svarade: "Kan kolla igenom vad jag har från senast. Då såldes den också innan visning så tror inte jag har så mycket mer info än vad ni fått idag, men färgkoder kan ju vara bra att få fram 😊". Detta stämmer inte, eftersom slutpris återfinns i mäklarföretagets arkiv, vilket företagets vd bekräftade under samtal den 23 december 2025.

Den 14 december 2025: De frågade säljarna om slutpris via sms: "Tänkte även kolla om ni har lite information liggandes om lägenheten som kan vara användbart för oss? Färgkoder, information om renoveringar, dokument från ert köp om pris etc?", dock utan att få svar avseende just slutpriset.

Den 15 december 2025: De var i lägenheten för att mäta, varvid de återigen frågade säljarna om de hade några dokument från försäljningen avseende slutpris. Säljarna medgav då att bostaden hade köpts för 3 600 000 kr.

Den 18 december 2025: De frågade Mäklaren via sms bland annat följande: "Vi tänkte samla lite information om bostaden, vill du bekräfta det tidigare slutpriset från [AA] och [BB] köp och vilket år det köpet gjordes?". Deras syfte var att dokumentera att Mäklaren felaktigt hade uppgett 3 700 000 kr. Mäklaren ringde i stället upp dem, varpå de via sms bad honom att återkomma skriftligen. Mäklaren hävdade att han inte förstod frågorna och bad dem att ringa upp honom i stället. De ringde därefter upp Mäklaren och spelade in samtalet för att samla bevis. Mäklaren inledde samtalet med "Hej mannen med konstiga frågor", vilket påvisar viss misstänksamhet. De frågade Mäklaren om vad han hade sagt på visningen om slutpris och när bostaden köptes. Mäklaren svarade då att han visste att det i hans förmedlingsuppdrag hade stått 3 700 000 kr. De uppgav att de kände igen detta. Mäklaren gjorde inte gällande att något annat hade förekommit när de tillade detta. Mäklaren har således utgått från ett felaktigt slutpris, och om han skulle ha avsett något annat än tidigare slutpris, visar detta i så fall på den oaktsamhet han uppvisat under visningen. Uttalandet att Mäklaren visste att det stod 3 700 000 kr i förmedlingsuppdraget, direkt efter en fråga om vad han hade sagt vid visningen rörande tidigare slutpris och försäljningsår, är av särskild tyngd. Detta dels eftersom uttalandet gjordes innan Mäklaren eventuellt fick kännedom om den korrekta köpeskillingen under samtalet, dels eftersom frågan avsåg just vilket tidigare slutpris Mäklaren hade uppgett vid visningen.

Mäklaren nämnde försäljningen på 3 600 000 kr först efter att ha refererat till flera andra försäljningar och uppgav att "det skulle kunna vara den", men att den bostaden endast var på 50 kvm och att deras lägenhet var på 52 kvm. Detta visar

återigen att Mäklaren inte hade kontroll på uppgifterna, då bostaden är registrerad som 50 kvm enligt lägenhetsregistret. Mäklaren var väl medveten om att de hade frågat om slutpriset från säljarnas köp genom sms:et och genom frågan under samtalet. Trots detta ledde Mäklaren samtalet om slutpris till att avse säljarens önskade slutpris, vilket är en helt annan sak. De valde att inte konfrontera Mäklaren utan att låta honom själv föra talan.

De frågade Mäklaren om alla objekt hamnar i fastighetssajtens statistik. Mäklaren förklarade att inte alla gör det och sade att det skulle kunna vara den försäljning som gick för 3 600 000 kr. De frågade därefter: "Men sa inte du 3 700 000 ... eller det kanske du inte sa?" Mäklaren svarade: "Ja, men det kan jag säkert", men tillade att det i så fall kan ha varit så att säljarna kanske köpte bostaden för 3 600 000 kr, renoverade för 50 000 kr och att mäklaren därefter skulle ha 50 000 kr, så att de hade velat ha 3 700 000 kr som slutpris. Önskad köpeskillning är återigen en helt annan sak än tidigare slutpris. Mäklaren sammanblandning av vad säljarna önskat som slutpris och vad det tidigare slutpriset faktiskt var framstår snarare som en efterhandskonstruktion, då han under samtalet kan ha insett att lägenheten inte sålts för 3 700 000 kr utan för 3 600 000 kr. Det var först efter att de vann den publika budgivningen som Mäklaren framförde vilken köpeskillning säljarna kunde acceptera.

Mäklaren var oförmögen att med klarhet ange det tidigare slutpriset. Han letade till stor del desorienterat på Fastighetssajten efter rätt försäljning. Mäklaren var mäklare vid säljarnas köp och bör därför anses ha haft särskild kännedom om faktauppgifter såsom slutpris. Dessutom bör Mäklaren ha vetat att slutpriset fanns i mäklarföretagets arkiv och därmed haft möjlighet att med säkerhet fastställa slutpriset vid samtliga tillfällen då de frågade.

Den 19 december 2025: De mejlade mäklarföretaget och Mäklaren, där de uttryckte sin besvikelse och sin känsla av att Mäklaren hade vilselett dem. I mejlet begärdes ett skriftligt svar från Mäklarbyrån och Mäklaren med en beskrivning av varför den felaktiga uppgiften hade förmedlats samt deras syn på situationen.

Den 23 december 2025: Mäklarföretagets vd ringde upp dem och var märkbart irriterad. De bad vd:n att återkomma skriftligen, vilket hon direkt avböjde med hänvisning till att "det inte finns något att svara på". Vd:n bekräftade att uppgifter om slutpris fanns i mäklarföretagets arkiv och gick att ta reda på vid förfrågan. Vd:n påpekade under samtalet att det var deras ansvar att ta reda på slutpriset om det var centralt för betalningsviljan.

För det första hade de ingen anledning att misstro Mäklaren, vars skyldighet var att uppgge korrekta uppgifter om objektet. För det andra hade Fastighetssajten inte den tidigare försäljningen länkad till objektets annons. För det tredje letade de efter 3 700 000 kr och inte 3 600 000 kr. För det fjärde var den tidigare försäljningen registrerad som 50 kvm och inte 52 kvm, eftersom en faktisk uppmätning hade gjorts mellan försäljningarna, vilket de inte informerades om förrän vid avtalsskrivningen. För det femte uppger Fastighetssajten att objektet ligger på våning två, när det i själva verket är våning tre. Sammantaget hade de ingen möjlighet att själva kontrollera uppgiften.

## Mäklaren

### *Bakgrund*

NN-YY påstår att han under en visning av lägenheten den 3 december 2025 uppgett att bostaden tidigare hade sålts för 3 700 000 kr. Han menar att det varit fråga om allmänt hållna samtal om säljarnas livssituation och vilken köpeskillning de eventuellt skulle vara nöjda med. Han har dock något oklara minnesbilder över detaljerna i samtalet.

Frågan om vad bostadsrätten hade köpts för ställdes inte av NN-YY vid senare kontakter med honom inför avtalsskrivning, utan först efter undertecknandet av överlåtelseavtalet.

NN-YY fick sedan kännedom om att bostadsrätten tidigare sålts för 3 600 000 kr genom kontakter med säljarna. NN-YY menar att den påstådda felaktiga uppgiften påverkat deras betalningsvilja och att de därmed lidit skada motsvarande skillnaden mellan den påstått felaktiga köpeskillningen och den korrekta köpeskillningen, det vill säga 100 000 kr.

### *Oaktsamhet*

Det är inte klarlagt vad som sades under visningen den 3 december 2025 i form av vilka frågor som ställts av NN-YY och hur han svarade på dessa. Hans uppfattning om samtalet är att ingen direkt fråga om tidigare pris ställdes av NN-YY. Han gör gällande att det var fråga om allmänt hållna samtal om lägenheten, säljarnas livssituation och vilken köpeskillning de eventuellt skulle vara nöjda med. Han uppfattade inte någon direkt fråga om tidigare slutpris vid detta tillfälle. Redan på grund härav är det inte styrkt att han har agerat oaktsamt.

I telefonsamtalet mellan honom och NN den 18 december 2025 lyftes frågan om bostadsrättens tidigare slutpris. Det framgår av den ingivna inspelningen att han

under samtalet på visningen den 3 december 2025 avsåg säljarnas prisönskemål när han uppgav beloppet 3 700 000 kr. Av samtalet framgår också att det tidigare slutpriset fortfarande var oklart för honom vid detta tillfälle.

Han bestrider att inspelningen kan tas till intäkt för att han ska ha lämnat en felaktig uppgiften om tidigare köpeskilling.

#### *Skada och orsakssamband*

De handlingar som NN-YY har gett in i form av kopior av sms-konversationer styrker inte att de lidit en ekonomisk skada eller att den uppgår till 100 000 kr. Han bestrider skadeståndsansvar även på grunden att någon ersättningsgill skada inte föreligger. I vart fall är den påstådda skadan inte styrkt.

Det är inte heller visat att det föreligger ett orsakssamband mellan den påstått felaktiga uppgiften och den påstådda skadan. Det är inte visat att säljaren skulle ha godtagit en lägre köpeskilling än 3 540 000 kr.

#### *Medvållande*

Ett eventuellt skadestånd ska jämkas till noll på grund av medvållande. Vid tiden för överlåtelsen fanns den uppgift om tidigare slutpris som NN-YY bifogat sin anmälan att tillgå på Fastighetsajten. Han delar inte NN-YY:s uppfattning att det skulle ha varit svårt eller omöjligt att ta del av denna information.

**NN-YY inom med en inlaga** som nämnden nedan återger i dess helhet, i stort sett utan några redigeringar.

#### *"Skadeståndssanktionerad bestämmelse i fastighetsmäklarlagen*

Enligt 3 kap. 1 § fastighetsmäklarlagen (2021:516) (FML) ska en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Fastighetsmäklaren ska ta tillvara både säljarens och köparens intresse.

Om fastighetsmäklaren uppsåtligt eller av oaktsamhet åsidosätter sina skyldigheter enligt 1, 3, 4 eller 6-21 §, ska mäklaren ersätta den skada som till följd av detta drabbas köparen eller säljaren (3 kap. 25 § FML).

Att lämna en objektivt felaktig, och dessutom enkelt kontrollerbar uppgift, i samband med förmedlingen är inte förenligt med kravet på omsorgsplikt och god fastighetsmäklarsed eller med skyldigheten att tillvarata köparens intresse.

Således omfattas agerandet av 3 kap. 25 § FML och är skadeståndssanktionerat.

*Uppsåt eller oaktsamhet*

Det framgår av inspelningen att [Mäklaren] svarade att det stod 3,7 mkr i förmedlingsuppdraget direkt efter en fråga om vilket tidigare slutpris och försäljningsår [Mäklaren] uppgav vid visningen. Ingen invändning eller liknande framfördes vid tidpunkten, varken vid frågeframförandet eller vid [NN:s] instämmande om igenkännbarhet av 3,7 mkr.

De har samstämmiga minnesbilder om att [Mäklaren], vid visning, uppgav 3,7 mkr direkt efter en fråga om tidigare slutpris. [Mäklaren] å andra sidan hävdar att önskvärd köpeskilling är vad som diskuterades, samtidigt som han uppgett att hans minnesbilder är oklara.

Då [Mäklaren] i efterhand hävdar att 3,7 mkr avsåg önskvärd köpeskilling, går det rimligen att konstatera att 3,7 mkr sades av OD under visningen, oavsett vad OD syftade på.

De bestrider att det på något sätt skulle framgå att 3,7 mkr avsåg önskvärd köpeskilling när [Mäklaren], på visningen, svarade på en fråga om tidigare slutpris. Det går inte att anse att ett svar, direkt följande en fråga om vad som uppgavs under visning avseende slutpris, avser något annat än vad som frågades efter. [Mäklaren] hävdar att önskvärd köpeskilling uppgavs, vilket inte kan anses styrkt, då svaret var 3,7 mkr i förmedlingsuppdraget.

Vad 3,7 mkr i förmedlingsuppdraget syftar till, och om det syftar till önskvärd köpeskilling, är inte visat som vedertagen förståelse för mäklare eller för spekulanter obekanta med mäklaryrket. Därtill är det inte styrkt att 3,7 mkr finns i förmedlingsuppdraget och att det i sådana fall avser önskvärd köpeskilling. De hävdar att samma oaktsamhet som [Mäklaren] påvisade under visningen även förelåg under samtalet, om något annat än slutpriset menades, då svaret lämnades direkt efter en fråga om slutpriset.

Det finns en rad omständigheter som talar för att de har ställt en fråga om tidigare slutpris. Det finns även omständigheter som talar emot [Mäklarens] historia och att [Mäklaren] skulle ha uppgett önskvärd köpeskilling.

Följande omständigheter talar för att de ställt frågan om tidigare slutpris:

- Dokumenterad efterfrågan
- Upprepande efterföljande frågor om dokument om slutpris till både [Mäklaren] och säljaren, ställda av [NN].
- De har en samstämmig minnesbild av visningen.

- Ett konsekvent och rimligt agerande utifrån att 3,7 mkr angavs av [Mäklaren] och syftade till tidigare slutpris, och att det var av värde för dem.

Följande omständigheter talar mot att OD kan ha menat önskvärd köpeskillning:

- [Mäklaren] uppger att minnesbilderna från visningen är oklara, vilket ska vägas mot deras samstämmiga minnesbild och konsekventa agerande, utifrån att 3,7 mkr angavs av [Mäklaren] och syftade till slutpris.
- [Mäklaren] har undvikit att tillhandahålla dem dokument om tidigare slutpris med diverse förklaringar, vilket saknar rimlig förklaring, särskilt med hänsyn till att uppgiften varit enkelt kontrollerbar. Det gäller framför allt en ovilja att svara skriftligen.

*"Då såldes den också innan visning så tror inte jag har så mycket mer info än vad ni fått idag men färgkoder kan ju vara bra att få fram."*

*"Det är mer att jag inte förstår frågorna riktigt så ring när du sitter bättre till."*

*"Hej mannen med konstiga frågor."*

- [Mäklaren] har vid inget som helst tillfälle nekat eller ifrågasatt att han inte skulle ha uppgett slutpriset.
- [Mäklaren] och [Mäklarbyrån] gavs utrymme för en eventuell förklaring vid första mejlet, och att en sådan förklaring skulle ske skriftligen. Inget nekande eller ifrågasättande om att slutpris har givits, inte heller gavs det en förklaring att önskvärd köpeskillning var det [Mäklaren] avsåg. Det nämns först som förklaring genom [Mäklarens] juristombud.

#### *Av särskild vikt*

[Mäklaren] svarar direkt efter en följande fråga om vad han, vid visningen, uppgav för slutpris och försäljningsår, att han vet att det stod 3,7 mkr i förmedlingsuppdraget. Det är ett svar på vad han uppgav för slutpris vid visningen. Det är inget ifrågasättande eller tydliggörande att dels slutpris inte angavs av honom, dels att det han uppgav under visningen var önskvärd köpeskillning. Att uppge att det stod 3,7 mkr i förmedlingsuppdraget kan inte anses innebära att 3,7 mkr gäller önskvärd köpeskillning.

OD har inte styrkt att 3,7 i förmedlingsuppdraget är ett vedertaget begrepp för önskvärd köpeskillning för både mäklare och spekulanter, om så vore fallet. [Mäklaren] har inte heller styrkt att 3,7 mkr faktiskt återfinns i förmedlingsuppdraget. Oavsett uppgavs 3,7 mkr efter en fråga om tidigare slutpris vid visningen och agerandet är således oaktsamt samt kan inte anses vara förenligt med att utföra sitt uppdrag omsorgsfullt.

[Mäklaren] var dessutom ansvarig mäklare vid säljarnas köp, vilket innebär att han måste anses ha haft särskilt god kännedom om den korrekta köpeskillingen, eller åtminstone en skyldighet att säkerställa att uppgiften var riktig innan den förmedlades till dem. [Mäklaren] bör rimligen haft en kännedom att slutpriset kunde återfinnas i [Mäklarbyråns] arkiv, vilket han valde att inte kontrollera trots upprepade frågor.

Den dokumenterade nedvärderande attityden (upprepade tilltalande av [NN] som "mannen med de konstiga frågorna" visar brist på omsorgsplikt och god fastighetsmäklarsed.

#### *Orsakssamband*

#### Allmänt om slutprisets samband med betalningsvilja

Slutpris för objekt visar marknadsvärde vid försäljningspunkten och är viktigt för köpare att känna till (<https://www.bostadsdeal.se/bostadsordbok/slutpris>).

Vid en budgivning i närvaro av andra spekulanter, bekräftas marknadsvärdet av övriga spekulanter vid en budskalering. Vid en budgivning i frånvaro av andra spekulanter, präglas slutpriset av köparnas betalningsvilja. I en sådan situation får tillgången till korrekt prisinformation rimligen särskild betydelse för köparens bedömning.

#### Tidigare slutpris påverkan på deras betalningsvilja

Det tidigare slutpriset var av central betydelse för deras betalningsvilja. De frågade [Mäklaren] redan samma dag som avtalskrivningen, säljaren den 14 december per sms samt säljaren den 15 december personligen om dokument rörande slutpris, innan de fick information om felaktigheten. De hade en tydlig angelägenhet att få tillgång till dessa dokument då dessa ansågs vara av värde, särskilt när den tidigare köpeskillingen översteg deras köpeskillning.

Vidare påvisar ingiven bevisning deras logik avseende betalningsvilja för ett annat objekt tidigare under hösten, där tidigare slutpris var avgörande.

Sammantaget är det visat att tidigare slutpriset rimligen påverkar betalningsviljan i allmänhet, och kartlagt att slutpriset var av central betydelse för deras betalningsvilja.

Avsaknaden av andra budgivare förstärkte betydelsen av korrekt prisinformation vid den aktuella budgivningen. Därtill framstod det som att objektet tidigare värderats till en högre nivå om 3 700 000 kr, vilket typiskt sett påverkar en köparens uppfattning om värde och därmed betalningsvilja.

### *Ekonomisk skada*

Skadan de lidit uppgår till 100 000 kr. Skadeståndet baseras framför allt på den dokumenterade tveksamhet som förelåg vid 3 450 000 kr, vilket motsvarar 90 000 kr av skadeståndet. Därtill kommer 10 000 kr med hänsyn till att även det initiala budet påverkades av den felaktiga uppgiften samt av proportionalitet i förhållande till den felaktiga uppgiftens storlek.

Mot bakgrund av deras tydliga angelägenhet att få tillgång till dokumentation om tidigare slutpris, att det felaktigt uppgivna slutpriset översteg 3 450 000 kr samt den dokumenterade kopplingen mellan tidigare slutpris och deras betalningsvilja, framstår det som sannolikt att budhöjningen från 3 450 000 kr inte hade skett om korrekt uppgift lämnats.

Påståendet att de inte lidit en ekonomisk skada för att det inte är styrkt att säljarna skulle accepterat en lägre köpeskilling är framför allt irrelevant för skadefrågan. Givet att säljarna inte hade accepterat en lägre köpeskilling, skulle inte affären ägt rum och skadan därmed inte skett. Att påstå att skadan inte existerar för att säljarna inte möjligen hade accepterat en lägre köpeskilling, kan inte under några omständigheter anses som skäligt resonemang för utebliven skada. Eventuella resonemang om att de, trots den felaktiga uppgiften, inte betalt överpris jämfört med marknadspris är också irrelevant av samma anledning. Det är dessutom, till en överväldigande del, felaktigt då ett publikt bud om 3 450 000 kr förelåg som ingen annan spekulant var villig att buda över. Det går därav inte att anse att någon annan spekulant hade varit villig att betala 3 450 000 kr eller mer, av just den anledningen att ingen gjorde.

### *Medvållande*

Påståendet om medvållande är helt ogrundat då det baseras på att informationen skulle "genom en lätt sökning" finnas att tillgå. Det förelåg sådana omständigheter att informationen var snarast omöjlig att tillgå. Det har redan diskuterats i anmälan. För det första hade de ingen anledning att misstro [Mäklaren], vars skyldighet är att uppges korrekta uppgifter om objektet. För det andra hade [Fastighetssajten] inte den tidigare försäljningen länkad till objektets annons. För det tredje letade de efter 3 700 000 kr och inte 3 600 000 kr. För det fjärde var den tidigare försäljningen registrerad som 50 kvm och inte 52 kvm, eftersom en faktisk uppmätning hade gjorts mellan försäljningarna, vilket de inte informerades om förrän vid avtalsskrivningen. För det femte uppger [Fastighetssajten] att objektet ligger på våning 2, när det i själva verket är våning 3.

Sammantaget hade de ingen möjlighet att själva kontrollera uppgiften. Sammantaget kan medvållande inte under några som helst omständigheter anses föreligga."

## UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av ett cirka elva minuter långt telefonsamtal mellan NN och Mäklaren.

## 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.

### *Bedömningen i detta fall*

Ärendet gäller om Mäklaren felaktigt uppgav att bostaden tidigare hade sålts för 3 700 000 kr. Bortsett från parternas uppgifter består bevisningen i en inspelning av ett telefonsamtal mellan NN och Mäklaren, som ägde rum efter köpet.

Om inspelningen ger stöd för något, är det i så fall att NN inte var helt säker på om Mäklaren överhuvudtaget sa något om tidigare pris vid visningen och i så fall vad. I alla händelser ger inspelningen inte något stöd för påståendet att Mäklaren skulle ha uppgett att bostaden tidigare hade sålts för 3 700 000 kr.

Redan av nu angivna skäl kan NN-YY: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, 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.