

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen AL

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala 728 750 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 avseende fastighetens kulturmiljöklassning ska jämkas till noll.

BAKGRUND

Den 26 augusti 2025 köpte NN en fastighet i Småstaden för 5 000 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Enligt NN agerade Mäklaren oaktsamt i tre avseenden. Dels genom att lämna en felaktig uppgift om dräneringen, dels genom att lämna en felaktig uppgift om värmeanläggningen, dels genom att inte upplysa om att fastigheten låg i ett kulturmiljöklassat område.

Nämnden kommer först att återge det som parterna har anfört. Under rubriken "Nämndens bedömning" kommer nämnden att förklara varför den anser att Mäklaren inte är ersättningsskyldig.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN

Bakgrund

Hans köpbeslut och bud baserades på uppgifter som lämnades i objektsbeskrivningen och i bostadsannonsen.

Efter köpet visade det sig att flera av dessa uppgifter var felaktiga eller ofullständiga. Han anser att Mäklaren har åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen och därigenom orsakat honom ekonomisk skada.

Felaktig uppgift om dränering

I objektsbeskrivningen angavs att dränering utförts år 2024 samt att dokumentation fanns. Efter köpet har det framkommit påstående om att dräneringsarbetet utförts av säljaren själv och att någon fackmässig dokumentation inte finns.

Uppgiften om nyligen utförd dränering med dokumentation har en tydlig värdepåverkan på en fastighet och var en central del i hans köpbeslut. Med korrekt information hade han lagt ett lägre bud. Fastigheten har därmed haft ett lägre marknadsvärde än vad som gavs sken av vid försäljningen.

Kostnad för en ny dränering uppgår till 312 500 kr.

Felaktig uppgift om bergvärmeanläggning

Av objektsbeskrivningen och bostadsannonsen framgår att bergvärmeanläggningen var renoverad år 2024. När han efter köpet begärde underlag, visade det sig att den dokumentation som fanns avsåg en anmälan från år 2004.

Detta innebär att uppgiften om renovering år 2024 varit felaktig. Anläggningens faktiska ålder och skick är av betydelse för både driftsäkerhet och framtida investeringsbehov, vilket påverkar fastighetens marknadsvärde.

Kravet i denna del uppgår till 166 250 kr.

Utebliven information om kulturmiljöklassning

Inför köpet frågade han uttryckligen Mäklaren om fastigheten var kulturmärkt eller låg i ett miljöområde och fick besked att den inte var det. Först efter köpet informerades han av Mellanstaden kommun om att fastigheten ligger i ett kulturmiljöklassat område.

Även om fastigheten i sig inte är individuellt skyddad, innebär områdesskyddet särskilda restriktioner och krav vid förändringar. Detta är en omständighet som han borde ha upplysts om, särskilt då han har planer på förändringar av fastigheten. Han har fått avslag på en ansökan om fasadändring.

Mest rimligt är att kulturmärkningen skulle kunna ge en värdeminskning på fem procent, eller 250 000 kr, med avseende på ökade renoveringskostnader och begränsningar som påverkar bruksvärdet.

Skada och yrkande

De felaktiga och uteblivna uppgifterna har medfört att fastigheten haft ett lägre marknadsvärde än vad som presenterades vid köpet och därmed orsakat honom en ekonomisk skada.

Han begär att Mäklaren ska ersätta honom med 728 750 kr, alternativt det belopp som nämnden anser skäligt.

Mäklaren

Uppgift om dränering

Uppgiften i objektsbeskrivningen om att dränering var utförd år 2024 och att dokumentation fanns kom från säljaren. När informationen lämnades till henne uppgav säljaren ingenting om att det var säljaren själv som hade utfört dräneringsarbetet. Säljaren uppgav inte heller att dokumentationen bestod av fotografier från när arbetet utfördes. Detta kom till hennes kännedom först på tillträdesdagen när NN efterfrågade dokumentationen.

En mäklare har inte någon skyldighet att kontrollera en av säljaren lämnad uppgift, såvida det inte finns skäl att misstänka att uppgiften är felaktig. I detta fall fanns inga sådana skäl.

Hon bestrider även att informationen i objektsbeskrivningen skulle vara felaktig. Det anges inte i objektsbeskrivningen att dräneringsarbetet skulle ha utförts av en fackman. Inte heller den omständigheten att det anges att dokumentation finns innebär att NN har kunnat dra slutsatsen att en fackman hade utfört arbetet.

Vidare kan dräneringsarbetet vara korrekt utfört även om säljaren har utfört arbetet själv. Det har inte ens påståtts att det finns problem med dräneringen och NN har inte heller uppgett varför arbetet eventuellt behöver göras om.

Om det var av avgörande betydelse för NN inför hans beslut att köpa fastigheten att dräneringen var utförd av en fackman, hade det ålegat honom att före köpet ställa frågor härom och begära att få se dokumentationen. Genom att så inte har skett har Köparen brustit i sin undersökningsplikt och därmed själv agerat oaktsamt.

En eventuell skada ska bedömas utifrån hur den påstått felaktiga uppgiften har påverkat priset på fastigheten. Skadan uppgår således inte till eventuella åtgärdskostnader.

Uppgift om bergvärmeanläggning

Uppgiften i objektsbeskrivningen och bostadsannonsen om att bergvärmnen är renoverad år 2024 kom från säljaren.

En mäklare har inte någon skyldighet att kontrollera säljarens uppgifter, såvida det inte finns skäl att misstänka att uppgiften är felaktig. I detta fall har hon inte haft anledning att ifrågasätta uppgiftens riktighet.

När NN kontaktade henne via mejl den 11 november 2025 och efterfrågade dokumentation gällande renoveringen av bergvärmeanläggningen, kontaktade hon i sin tur säljaren. Säljaren överlämnade då dokumentet som NN har gett in till nämnden. Hon kände inte till detta dokument eller innehållet i det förrän hon mottog det av säljaren i november 2025.

Den felaktiga uppgiften om när bergvärmeanläggningen renoverades är en uppgift som i och för sig skulle kunna ha en påverkan på marknadsvärdet på fastigheten. En eventuell skada uppgår emellertid inte till åtgärdskostnaden utan i så fall till ett betydligt lägre belopp.

Information om kulturmiljöklassning

NN frågade endast om fastigheten var kulturmärkt, inte om den låg i ett kulturmiljömärkt område. Hennes uppfattning styrks av NN reklamationsmejl den 17 september 2025, där NN skrev att *"inför köpet ställde jag uttryckligen frågan om huset var kulturmärkt och fick svaret att det inte var det"*. Det stämmer däremot att hon svarade att fastigheten inte var kulturmärkt.

Fastigheten är inte kulturmärkt varför hon lämnade ett korrekt svar på NN:s fråga. Hon informerade dock inte om att fastigheten låg i ett kulturmiljömärkt område. Hon har i skriftväxling med NN, genom sitt ombud, uppgett att det inte kan uteslutas att hon kan anses ha agerat oaktsamt genom att inte ha informerat om detta.

Om FRN skulle komma fram till att hon agerade oaktsamt genom att inte informera om att fastigheten låg i ett kulturmiljömärkt område, krävs att NN har orsakats en skada till följd av hennes agerande samt att det föreligger ett adekvat orsakssamband mellan agerandet och den påstådda skadan.

En eventuell skada ska bedömas utifrån hur den uteblivna uppgiften har påverkat priset på fastigheten.

Att en fastighet ligger i ett kulturmiljömärkt område är i sig inte en omständighet som typiskt sett medför en värdeminskning, snarare tvärtom. Kulturmiljöklassning fungerar ofta som en kvalitetsstämpel som stärker områdets attraktivitet. Den begränsade tillgången på bebyggelse i sådana miljöer, kombinerat med deras unika karaktär och skydd mot framtida exploatering skapar en trygg och långsiktigt stabil värdeutveckling som många köpare uppskattar.

Fastigheter i kulturhistoriskt värdefulla miljöer är vanligtvis eftertraktade och uppvisar som ovan nämnts stabila eller stigande värden just eftersom miljön upplevs som mer exklusiv och långsiktigt bevarad. Att fastigheten är belägen i ett kulturmiljömärkt område är därför inte en negativ omständighet utan en egenskap som bidrar till områdets attraktionskraft och därmed till fastighetens marknadsvärde.

Den omständigheten att eventuella renoveringsåtgärder eller förändringar på en fastighet i ett kulturmiljömärkt område i vissa fall kan innebära ökade kostnader, på grund av att exempelvis särskilda materialval krävs för att efterlikna originalutförandet så långt som möjligt, innebär inte att marknadsvärdet på fastigheten är lägre. Att renovera eller göra förändringar på en fastighet så att originalutförandet inte går förlorat ökar snarare marknadsvärdet på fastigheten.

Det är inte visat att fastigheten har ett lägre marknadsvärde än vad NN betalade i köpeskilling. Det är därmed inte visat att han har orsakats någon skada.

NN uppger i sin anmälan till FRN att han borde ha upplysts om att fastigheten ligger i ett kulturmiljömärkt område då han hade planer på att genomföra förändringar på fastigheten. Att NN hade planer på att genomföra förändringar styrks även av att han redan samma kväll efter att köpekontraktet hade undertecknats kontaktade Mellanstadens kommun för att höra om det fanns möjlighet att bygga på en våning på huset. Mellanstadens kommun svarade att gällande detaljplan inte tillåter mer än en våning.

Även om en fastighet inte ligger i ett kulturmiljömärkt område så kan en fastighetsägare ofta ändå inte göra vilka förändringar som helst på fastigheten. Bygglov måste sökas för flertalet åtgärder och det regleras bland annat i detaljplanen vilka förändringar som tillåts att göras på en fastighet.

Då NN redan innan köpet hade planer på att göra vissa förändringar på fastigheten hade han – om detta var av avgörande betydelse – enkelt kunnat kontakta Mellanstadens kommun innan köpekontraktet undertecknades för att höra om hans planer var möjliga. Detta gäller oavsett huruvida han hade kännedom om att fastigheten ligger i ett kulturmiljömärkt område. Genom att underlåta att innan köpekontraktet undertecknades ta reda på om det var möjligt att göra förändringar på fastigheten, har NN varit medvällande till en eventuell skada. Ett eventuellt skadestånd ska därför jämkas till noll.

Gemensamma kommentarer angående påstådd skada för samtliga påståenden

Utgångspriset var 5 995 000 kr. Efter att NN lagt sitt bud om 5 000 000 kr tog säljaren god tid på sig att överväga budet. Säljaren accepterade till slut budet, trots att det låg långt under utgångspriset, av den anledningen att hon redan hade köpt en ny bostad och därför önskade få fastigheten såld i närtid. NN har således redan betalat en köpeskilling som är 995 000 kr lägre än utgångspris och bedömt marknadsvärde. Även om NN ska anses ha orsakats en skada till följd av någon eller några av de påståenden som han gör gällande, har han redan fått kompensation för detta med god marginal genom den lägre köpeskilling som han har betalat jämfört med utgångspriset. Att säljaren dessutom skulle gå med på att sälja fastigheten till ett ytterligare lägre pris är inte sannolikt.

NN tillade i huvudsak följande:*Dräneringen*

I objektsbeskrivningen anges att dränering var utförd år 2024 och att dokumentation fanns.

Han gör inte gällande att dränering inte utförts år 2024. Det som är avgörande är hur uppgiften framstår för en köpare.

En uppgift om nyligen utförd dränering med dokumentation är typiskt sett värdepåverkande eftersom den signalerar:

- minskad risk för framtida fuktskador,
- fackmässigt utfört arbete, och
- möjlighet att verifiera utförandet.

När det senare visade sig att arbetet utförts av säljaren själv, och att dokumentationen endast bestod av fotografier, förändras den riskbedömning som en köpare rimligen gör. Dessutom tvivlar han på att säljaren har utfört dräneringen då inga dokument/bilder har visats samt under pågående renovering har en byggare konstaterat att dräneringen antingen inte ha utförts eller har utförts felaktigt. Det framgår av att källarvåningen uppvisar fuktfläckar på väggarna, vilket visar att dräneringen inte har utförts enligt objektsbeskrivningen.

Även om arbetet i och för sig kan vara korrekt utfört är det marknadens riskvärdering som är relevant vid skadeståndsbedömningen.

Bergvärmeanläggningen

Det är ostridigt att uppgiften om renovering år 2024 var felaktig och att tillgängligt underlag avsåg år 2004.

Uppgift om en teknisk anläggnings ålder och renoveringstidpunkt är en central värdefaktor eftersom:

- tekniska installationer har begränsad livslängd,
- återstående brukstid påverkar marknadsvärdet, och
- framtida investeringsbehov påverkar prisbilden.

Han gör inte gällande att Mäklaren medvetet lämnat fel uppgift, men han menar att en uppgift av detta slag är så pass värdepåverkande att den bör säkerställas innan den anges i marknadsföringen.

Kulturmiljöklassningen

Han ställde inför köpet uttryckligen fråga om huset var kulturmärkt. Mäklaren svarade att det inte var det.

Fastigheten ligger ostridigt i ett kulturmiljömärkt område.

Han är medveten om att fastigheten i sig inte är byggnadsminnesförklarad. Hans fråga syftade dock på om det fanns kulturhistoriska restriktioner som påverkade möjligheten att förändra fastigheten.

Det är korrekt att en fastighet även utan kulturmiljöklassning omfattas av detaljplan och bygglovsregler. Skillnaden är att kulturmiljöklassning typiskt innebär en mer restriktiv bedömning och särskilda hänsyn.

Hans invändning är inte att kulturmiljöklassning alltid medför värdeminskning utan att informationen är av sådan betydelse att den bör lämnas så att köparen kan göra en korrekt värdering och riskbedömning.

Undersökningsplikt och medvållande

Undersökningsplikten avser primärt fastighetens skick. När det gäller offentligtgrättsliga förhållanden och värdepåverkande uppgifter som lämnas i marknadsföring bör en köpare normalt kunna utgå från att dessa är korrekta. När uttrycklig fråga ställs skärps också upplysningsansvaret.

Han ifrågasätter därför att hans underlåtenhet att själv kontakta kommunen före kontraktsskrivning ska medföra att ett skadestånd helt bortfaller.

Skada

Hans krav grundas inte på åtgärdskostnader i sig utan på att lämnade och uteblivna uppgifter har påverkat fastighetens marknadsvärde vid köptillfället.

Hans krav grundas inte på åtgärdskostnader i sig utan på att lämnade och uteblivna uppgifter har påverkat fastighetens marknadsvärde vid köptillfället.

Att köpeskillingen understeg utgångspriset saknar avgörande betydelse för skadeståndsbedömningen. Skadan ska bedömas genom jämförelse mellan marknadsvärdet med korrekt information och marknadsvärdet med den information som faktiskt förelåg.

Mäklaren tillade bland annat följande:*Påstående om felaktig uppgift om dränering*

Hon uppfattar att NN inte gör gällande att informationen i objektsbeskrivningen var felaktig utan att den var vilseledande då det var säljaren själv som hade utfört arbetet.

UTREDNINGEN

I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande:

Genomförda renoveringar – för din trygghet
Relining utförd 2024 – med dokumentation.
Bergvärme 2024 borrhål ca 130 meter

[...]

*Dränering utförd 2024 – dokumentation finns

[...]

Informationen i objektsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren. Säljaren bekräftar genom sin underskrift att uppgifterna i beskrivningen är korrekta. Köparen bekräftar genom sin underskrift att han/hon har tagit del av objektsbeskrivningen.

Säljare

Köpare

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.

Dräneringen

I objektsbeskrivningen angavs som nämnts följande:

**Dränering utförd 2024 – dokumentation finns*

Det har inte påståtts att uppgiften om dräneringen skulle vara felaktig i sig. Den tolkning av uppgiften som NN gjorde – att den innebar att dräneringen skulle vara utförd av fackman – fanns det enligt nämnden ingen grund för.

Bergvärmen

I objektsbeskrivningen angavs "bergvärme 2024". Den mest närliggande tolkningen av uppgiften är att anläggningen *installerades* det året, och även att själva bergvärmepannan hade tillverkats omkring samma år. NN har emellertid endast gjort gällande att han uppfattade det som att bergvärmeanläggningen *renoverades* år 2024 – och att den således var av äldre datum. Det är detta som nämnden har att utgå från. Nämnden ska alltså inte pröva om Mäklaren borde ha sett och förstått att bergvärmepannan inte kunde ha tillverkats omkring år 2024.

Mäklaren har uppgett att uppgiften om år 2024 kom från säljaren, något som NN inte har invänt mot. Nämnden anser att Mäklarens uppgift kan läggas till grund för bedömningen.

Givet förutsättningen att det endast handlade om renovering har det inte framkommit något skäl till att Mäklaren borde ha ifrågasatt och kontrollerat säljarens uppgift.

Kulturmiljöklassning

Som nämnden uppfattat det kände Mäklaren till att fastigheten låg i ett kulturmiljöklassat område. Det var en upplysning hon borde ha lämnat till NN inom ramen för sin upplysningsskyldighet enligt 3 kap. 12 § fastighetsmäklarlagen, oavsett om hon fick någon fråga om det eller inte.

Parterna är överens om att Mäklaren inte informerade NN om kulturmiljöklassningen. Därigenom agerade hon oaktsamt.

I frågan om det är visat att oaktsamheten orsakade en skada gör nämnden följande bedömning:

Som nämnts i det föregående är det NN som har bevisbördan för att det uppkommit en skada och i princip även för skadans storlek. Den bevisbördan har han inte uppfyllt. Hans krav i denna del, 250 000 kr, verkar närmast utgöra en gissning. Någon möjlighet för nämnden att uppskatta en eventuell skadas storlek finns inte i ett fall som detta. Kravet kan därför inte bifallas.

På nämndens vägnar:

Ingemar Persson

INFORMATION

I beslutet har deltagit: f.d. justitierådet Ingemar Persson, ordf, Ulf Stenberg, 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.