

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen MS

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 1 600 473 kr plus ränta enligt 6 § räntelagen från den 20 december 2024.

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

BAKGRUND M.M.

Den 9 oktober 2023 köpte NN och YY ("NN-YY") en fastighet i Staden för 9 200 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

NN-YY har gett in en omfattande anmälan och det är inte i alla avseenden tydligt vilka omständigheter som utgör rättsliga grunder för kravet och vad som utgör annan information. Exempelvis har NN-YY berört frågan om redovisning av driftskostnader och budgivningslista, men några ekonomiska krav kopplat till detta finns inte. Som nämnden uppfattat det har NN-YY anfört dessa omständigheter för att visa att Mäklaren agerade oaktsamt i andra avseenden än de som utgör en grund för kravet, och att det ger stöd för att han även agerade oaktsamt i de delar som utgör en grund för kravet.

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-YY**

För att undvika sådana missförstånd som kan uppkomma genom redigering har nämnden valt att återge NN-YY:s anmälan i dess helhet, i stort sett utan några redigeringar.

"1. Inledning

I samband med renoveringen av fastigheten som köptes den 10 oktober 2023 har omfattande fel framkommit, vilka inte upplysts innan köpet. En juridisk tvist inleddes därefter med säljaren enligt rekommendation från vår jurist. Först efter att säljarens juridiska ombud den 17 september 2024 lämnat uttalanden om brister i dokumentationen och missvisande uppgifter som framgick av köpekontraktet, väcktes misstankar om att [Mäklaren] hade åsidosatt sina skyldigheter i förmedlingen.

Vi anser att [Mäklarens] agerande utgör flera vårdslösa överträdelser av Fastighetsmäklarlagen, särskilt avseende bristande dokumentation, felaktig hantering av köpehandlingar och vilseledande marknadsföring som orsakat oss ekonomisk skada.

Vi hade initialt ingen anledning att ifrågasätta [Mäklaren] med hänvisning till hans långa erfarenhet som fastighetsmäklare. Han hade inte påtalat eller antytt några risker med fastigheten eller gjort oss uppmärksamma på avsteg i förmedlingen från gäl-

lande regelverk. Som privatpersoner utan särskild insikt i mäklarens rutiner och fastighetsrätt hamnade vi därmed i ett tydligt underläge. Det var först efter en genomgång tillsammans med en oberoende mäklare den 5 december 2024, samt efter mottagandet av mäklarjournalen via Mäklarsamfundet den 13 februari 2025, som vi kunde konstatera hur bristfällig förmedlingen och informationsgivningen faktiskt var. Vi framförde en reklamation till [Mäklaren] den 20 december 2024, som avvisades. Ytterligare en reklamation framfördes den 30 september 2025 efter att brister uppmärksammats vid renovering under juni 2025. Även denna reklamation avvisades. Vi vänder oss därför till Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN) för prövning enligt lagen (2015:671) om alternativ tvistlösning.

2. Brister i lagstadgad dokumentation och köpekontrakt

2.1 Dokumentation

Objektbeskrivning

Vi har inte tillhandahållits en lagstadgad objektbeskrivning för fastigheten. Enligt den ansvariga mäklarfirmans upprättades ingen sådan under förmedlingen, varken vid det första försäljningstillfället i juni 2023 (som hävdades) eller under vår köpprocess i september/oktober 2023. Mäklarfirmans har uppgett att endast vissa standarduppgifter från Lantmäteriet fanns tillgängligt. Fastigheten marknadsfördes på mäklarfirmans hemsida tillsammans med ett fåtal bilder på fastighetens utsida och en planritning för varje våningsplan.

Mäklarjournalen anger att en objektbeskrivning med *”detaljerade beskrivningar”* och uppgifter om driftkostnader tillhandahölls spekulanter den 27 september 2023. Denna uppgift motsägs av de faktiska omständigheterna, samt styrks av en videoupptagning från senare delen av visningen samma dag där inga fysiska handlingar delades ut eller visades för kvarvarande spekulanter. Vidare anger journalen att en objektbeskrivning tillhandahölls köpare den 9 oktober 2023 och att *”parterna har före underskrift av kontraktet tillsammans gått igenom den bilagda objektbeskrivningen”*. Ingen gemensam kontraktsskrivning ägde rum vid det datumet och i köpekontraktet saknas helt en bilagd objektbeskrivning. Trots detta har [Mäklaren] via Mäklarsamfundet senare uppgett att en sådan har tillhandahållits.

Dessa motsägelser mellan journalen, kontraktet och mäklarfirmans uttalanden ifrågasätter journalens riktighet och tillförlitlighet som dokumentation. [Mäklarens] underlåtenhet att upprätta och tillhandahålla en korrekt objektbeskrivning innebar att vi saknade väsentlig information om fastigheten, särskilt rörande byggnadssätt och driftkostnader. Denna brist har medfört betydande ekonomiska konsekvenser, inklusive värdeminskning och merkostnader.

[Mäklarens] agerande strider mot FML 3 kap. 14 §, som föreskriver att en objektbeskrivning ska upprättas och tillhandahållas som en sammanhållen skriftlig handling, samt mot FML 3 kap. 1 § om kravet på god fastighetsmäklarsed.

Byggnadssätt

Vid renovering efter köpet framkom att fastigheten till stor del består av blåbetong, ett byggnadsmaterial känt för att medföra betydande saneringskostnader och negativ påverkan på marknadsvärdet. Uppgift om byggnadssätt är en lagstadgad del av objektbeskrivningen enligt FML 3 kap. 14 §, men ingen sådan information tillhandahölls. Varken [Mäklaren] eller säljaren informerade oss om byggnadsmaterialet, trots kännedom om riskerna i området (se avsnitt 4).

Mäklarjournalen anger att [Mäklaren] den 9 oktober 2023 *“upplyst köparen om förhållanden rörande fastighetens skick som mäklaren iakttagit eller annars känner till eller med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka och som kan antas vara av betydelse för köparen”*, men ingen sådan upplysning skedde. [Mäklarens] underlåtenhet att informera om byggnadsmaterialet, trots yrkeserfarenhet och lokalkännedom (bilaga 6), förhindrade tillgång till väsentlig information som hade påverkat vårt köpbeslut och har istället lett till ekonomisk skada, inklusive värdeminskning och merkostnader.

[Mäklarens] agerande strider mot FML 3 kap. 14 §, som kräver att byggnadssätt anges i objektbeskrivningen, och FML 3 kap. 12 §, som ålägger mäklaren att upplysa om kända eller misstänkta risker.

Driftskostnader

Enligt FML 3 kap. 16 § ska mäklaren tillhandahålla uppgifter om fastighetens driftkostnader i objektbeskrivningen och erbjuda en skriftlig boendekostnadskalkyl. I vårt fall lämnades ingen sådan information, trots att säljaren bott i fastigheten i över 50 år. En post i mäklarjournalen daterad 27 september 2023 anger att *“driftkostnader, erbjudande om boendekostnadskalkyl m.m.”* tillhandahölls spekulanter. Detta motsägs återigen av videoinspelningen från visningen samma dag, där inga skriftliga handlingar presenterades, och av köpehandlingarna, där informationen saknas helt.

Denna underlåtenhet förhindrade oss från att göra en informerad bedömning av fastighetens löpande kostnader inklusive merkostnader för drift. Journalanteckningen är felaktig och strider mot 3 kap. 18 § FML om korrekt journalföring.

Energideklaration

I det första utkastet till köpekontraktet från den 9 oktober 2023 utlämnades uppgift om energideklaration helt. Först efter att vi som köpare, efter att en utomstående

part påtalat bristen, tillfördes regleringen i avtalet. Enligt lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader ska en giltig energideklaration finnas vid försäljning, och enligt FML 3 kap. 12 § ska mäklaren självant upplysa köparen om denna rättighet och säkerställa att uppgiften regleras korrekt i köpeavtalet.

[Mäklarens] underlåtenhet att informera om energideklaration och utelämna villkoren i avtalet indikerar upprepade brister i tillhandahållandet av väsentliga upplysningar och dokumentationshantering. Bristen strider mot FML 3 kap. 12 § upplysningsplikt.

Energideklaration tillfördes i köpeavtalet men ingen energideklaration uppvisades enligt avtal (senast den 23 oktober 2023). Ingen information förmedlades avseende avsteg från köpekontraktet.

2.3 Mäklarjournalen

Enligt FML 3 kap. 18 § ska mäklaren föra en löpande journal och överlämna denna till parterna vid uppdragets avslut. Ingen mäklarjournal överlämnades vid tillträdet den 19 februari 2024. Bristen uppmärksammades först den 5 december 2024, när Mäklare A vid genomgång av förmedlingen efterfrågade handlingen. Avsaknaden försvårade insynen i förmedlingsprocessen, fördröjde identifieringen av fel och begränsade möjligheten att tillvarata våra rättigheter efter köpet.

Mäklarjournalen överlämnades först den 13 februari 2025, ett år efter tillträdet. Den lämnades ut först efter vi krävt dokumentet genom Mäklarsamfundets jurister och inte i samband med vårt ursprungliga krav och reklamation mot Mäklaren. Den överlämnade journalen avslöjade väsentliga brister. Journalen innehåller felaktigheter och är ofullständig, bland annat saknas journalanteckningar för perioden maj - augusti 2023, trots att fastigheten då såldes och köpet senare hävdades. Enligt FMI ska samtliga åtgärder under förmedlingsuppdraget journalföras, vilket inte har skett i detta fall.

Varken [Mäklaren] eller Mäklarsamfundet har lämnat någon förklaring till varför journalen inte lämnades vid förmedlingens avslut eller varför dokumentet är så pass bristfälligt. Med hänsyn till ovanstående och journalens uppenbara brister, yrkar vi att FRN begränsar journalens bevisvärde för faktiska händelser under förmedlingen och istället betraktar den som ett bevis på det systematiska åsidosättandet av god fastighetsmäklarsed. [Mäklarens] underlåtenhet att tillhandahålla en korrekt och tidsenlig journal strider mot FML 3 kap. 18 § journalföring.

2.4 Budgivningslista

Enligt FML 3 kap. 18 § ska mäklaren dokumentera budgivningen korrekt för att säkerställa transparens i affären. Brister i budgivningslistan ifrågasätter denna transparens

och hindrade oss från att verifiera budens legitimitet, vilket kan ha bidragit till ett potentiellt överpris.

Budgivningslistan innehåller flera felaktigheter:

- Våra bud (budgivare 2) är registrerade med orimliga datum- och tidsangivelser.
- Två bud är felaktigt noterade med fem dagars fördröjning, trots pågående budgivning.
- Budgivare 3:s bud är registrerade sekunder efter våra, vilket är orimligt.
- Villkor för bud saknas helt, vilket strider mot kravet på spårbar dokumentation.

Bevisbördan för budgivningens korrekthet åligger mäklaren enligt FML. Trots vår begäran om verifiering av bud/budgivarna, med anledning av listans felaktigheter, har Mäklaren inte presenterat något underlag utöver generella påståenden via Mäklarsamfundet om att budgivningen inte manipulerats. Denna underlåtenhet, i kombination med andra dokumentationsbrister, indikerar mönster av oaktsamhet hos [Mäklaren].

Slutsats

Avsaknaden av en objektbeskrivning, inklusive uppgift om byggnadssätt, innebar att vi som köpare saknade tillgång till väsentlig information om fastighetens egenskaper och ekonomiska konsekvenser. Den försenade och felaktiga mäklarjournalen, tillsammans med en felaktig budgivningslista, begränsade insynen i förmedlingsprocessen, verifiering av bud/budgivare och försvårade möjligheten att tillvarata våra rättigheter.

Dessa sammantagna brister strider mot FML 3 kap. 1, 12, 14 och 18 §§ avseende god fastighetsmäklarsed samt mäklarens upplysnings-, omsorgs- och dokumentationsplikt. [Mäklarens] agerande har därigenom medfört rättsosäkerhet och ekonomisk skada, innefattande värdeminskning och merkostnader, samt försvagat vår ställning enligt 4 kap. 19 § jordabalken i tvisten med säljaren vilket beskrivs närmare i avsnitt 5.

3. Vårdslöshet i förmedlingsprocessen

3.1 Motverkande av professionell besiktning

Enligt FML 3 kap. 12 § ska mäklaren skriftligen upplysa köparen om undersökningsplikten och verka för att köparen får möjlighet att anlita besiktningsman, särskilt vid misstanke om risker med fastigheten. [Mäklaren] underlät att tillhandahålla sådan

information och gav istället intryck att en professionell besiktning inte var nödvändig. Senare under budgivningen nekades vi att villkora köpet med en besiktningsklausul, vilket förhindrade en professionell besiktning av fastigheten. Den mest graverande omständigheten är att [Mäklaren], samtidigt som han avrådde från en besiktning, assisterade säljaren med att teckna en dolda fel-försäkring. [Mäklaren] var medveten om att det fanns en förhöjd risk för väsentliga fel i fastigheten. Att med den insikten aktivt avråda/motverka från en professionell besiktning för köparen tyder på intressekonflikt. Detta är ett allvarligt åsidosättande och visar en likgiltighet för vår trygghet som köpare och strider mot kravet på opartiskhet enligt Fastighetsmäklarlagen.

Under visningen den 1 oktober 2023 uppgav [Mäklaren] att fastigheten tidigare sålts i juni 2023 men att köpet hävts på grund av sjukdom. Ingen besiktning hade genomförts då den tidigare köparen lagt bud på 9 000 000 kr utan besiktningsklausul. När vi uttryckte intresse för besiktning uppgav [Mäklaren] att en professionell besiktning inte var nödvändig eftersom fastigheten ändå skulle renoveras och att han själv aldrig anlitat en besiktningsman vid sina egna fastighetsköp. Han hänvisade till att vi kunde undersöka huset så mycket vi ville under pågående visning. Vi kontrollerade fastigheten så noggrant som lekmän kunde under tidspress och pågående visning, utan tillgång till jämförbara objekt till salu i området.

I mäklarjournalen daterad den 27 september 2023 anges felaktigt att [Mäklaren] *"informerat köparen skriftligen om dennes undersökningsplikt"* och *"verkat för att köparen gör eller låter göra en undersökning"*. Vi fick varken någon skriftlig eller muntligt korrekt information, tvärtom upplevde vi att [Mäklaren] avrådde från en professionell besiktning. Detta motsäger [Mäklarens] senare påstående om att han rekommenderade en besiktning.

Sms-konversationer visar hur [Mäklaren] ifrågasatte behovet av besiktning och där vi pressades att avstå besiktningsklausul under pågående budgivning:

- 4 oktober 2023: Mäklaren ifrågasätter behovet av besiktning med hänvisning till att fastigheten är i *"originalskick"* gällande tak, el, dränering och fönster.
- 6 oktober 2023: *"Besiktningen är avgörande då säljaren gärna ser ett bindande avtal idag. Besiktning kan ni förstås göra ändå men utan klausul."*
- 7 oktober 2023: *"De vill sälja till er om ni tar det utan besiktning."*

Vi upplevde en direkt press från mäklaren att avstå besiktningsklausul för att vinna budgivningen. Under budgivningen informerade [Mäklaren] att Budgivare 3 avstod besiktningsklausul, vilket skapade ett ultimatum och ytterligare press att möta krav. I budgivningslistan saknas dock helt noteringar om besiktningsklausul för lagda bud.

Formuleringen i köpekontraktets § 15 om att vi *“valt att avstå”* är missvisande och döljer att borttagandet av klausulen var ett resultat av mäklarens påtryckningar under pressad budgivning. Om avstående av professionell besiktning var ett krav för köp av fastigheten bör det ha framförts till alla spekulanter innan påbörjad budgivning och dokumenterats korrekt i köpeavtalet. Ett samtycke som uppnås genom att undanhålla väsentlig information och utöva press under pågående budgivning bör anses vara ett defekt samtycke.

Enligt oberoende mäklare hade en professionell besiktning före köp avslöjat att centrala handlingar i förmedlingen saknades eller var felaktiga. Detta hade gett oss en reell möjlighet att ifrågasätta köpet, uppgifterna eller anpassa vårt bud. Likaså hade en energideklaration förutsatt att centrala uppgifter om fastigheten, såsom byggnadens energiprestanda och driftförutsättningar, samlades in. Därigenom berövades vi en möjlighet att upptäcka [Mäklarens] brister i förmedlingen i ett tidigt skede.

Sammanfattningsvis visar mäklarens agerande (genom press att avstå från besiktningssklausul, felaktiga och otillräckliga råd, missvisande kontraktsuppgifter samt underlåtenhet att upplysa om risker) att vår möjlighet att fullgöra undersökningsplikten i praktiken sattes ur spel. Vi befann oss i ett underläge, och påtryckningarna resulterade i ett defekt samtycke till klausulavståendet. Konsekvensen blev att vi stod utan information och dokumentation som lagen syftar till att garantera köparen, vilket innebär att köpet genomfördes utan riskbedömning och beslutsunderlag för en trygg fastighetsaffär.

Vi anser att detta strider mot mäklarens aktiva skyldighet enligt FML 3 kap. 12 § att verka för besiktning samt mot kravet på opartiskhet och god fastighetsmäklarsed i FML 3 kap. 1 §.

3.2 Bristande hantering av frågelista och säljarens upplysningsplikt

Vi krävde uttryckligen en ifylld frågelista före kontraktsskrivningen, vilket framgår av sms-konversationer med mäklaren (Mäklaren) den 6 och 7 oktober 2023:

- 6 oktober 2023: *“vi vill se frågelistan innan vi skriver avtal”*
- 7 oktober 2023: *“frågelistan behövs inför avtalsskrivning”*

[Mäklaren] besvarade kravet den 6 och 7 oktober 2023 (bilaga 5.4):

- *“Frågelistan är nej på allt hon vet ju inget om fastigheten på så sätt.”*
- *“Behövde du frågelistan? Jag får upprätta en då med säljaren.”*

En frågelista presenterades först vid kontraktsskrivningen den 10 oktober 2023, utan säljarens närvaro och utan möjlighet för oss att ställa följdfrågor eller låta oberoende sakkunnig granska innehållet.

Frågetecken kring dokumentets validitet och mäklarens agerande uppstod i samband med den efterföljande tvisten med säljaren. Säljarens ombud informerade den 17 september 2024 att säljaren *”inte lämnat några uppgifter till köparna innan köpet”* och *”har enligt mäklaren inte ombetts fylla i en frågelista”*. Detta motsäger mäklarens agerande och väcker starka misstankar om dokumentets äkthet, särskilt då det senare upptäcktes att frågelistan inte bifogades köpekontraktet.

Mäklarjournalen anger att frågelistan överlämnades till säljaren för ifyllnad den 29 maj 2023. Detta motsägs av sms-konversationen den 6 oktober 2023, där [Mäklaren] uppger att han först då skulle upprätta en frågelista med säljaren. Journalen saknar dessutom någon anteckning som bekräftar att säljaren fyllde i frågelistan den 9 oktober 2023. Denna felaktiga journalföring strider mot FML 3 kap. 18 § om korrekt och spårbar dokumentation och visar på mönster av vårdslöshet från mäklarens sida.

Trots att frågelistan utgjorde en central förutsättning för köpet hanterades den bristfälligt, sent och saknas under bilagor i köpeavtalet. Genom att förminska och felaktigt hantera ett kravställt dokument inför köp har mäklaren åsidosatt sin skyldighet enligt FML 3 kap. 12 § att verka för att säljaren lämnar nödvändiga upplysningar. Vi berövdades därmed korrekt information som krävdes för vår riskbedömning. [Mäklarens] agerande har därmed direkt försvagat vår rättsliga ställning i tvisten med säljaren och bidragit till ekonomisk skada. I en bilaga till detta avsnitt beskrivs även hur säljaren kände till fel i fastigheten, men att dessa uppgifter framfördes först efter köpet.

3.3 Utebliven journalföring och hävt köp

Information om att en tidigare affär har hävts utgör väsentlig information för efterföljande spekulanter. Enligt FML 3 kap. 18 § ska mäklarens journal innehålla de huvudsakliga momenten i uppdragets utförande. Att ett köpekontrakt först ingås och därefter hävs, inklusive datumen för dessa händelser, är sådana moment som måste journalföras enligt FML.

I detta fall har [Mäklaren] muntligen angett *”sjukdom”* som förklaring till hävningen. Denna omständighet finns dock inte dokumenterad i journalen. Även om [Mäklaren] inte har en skyldighet att redovisa *orsaken* till hävningen (förutom vid fastighetsrelaterade orsaker), utgör avsaknaden av korrekt journalföring kring själva *händelsen* (dvs. att avtalet hävts och när) en tydlig brist. [Mäklaren] har dessutom muntligen uppgett att den tidigare köparen avstått från sin besiktningsklausul. Sammantaget har [Mäklaren] lämnat flera lugnande muntliga uppgifter, samtidigt som den skriftliga dokumentationen som lagen kräver är bristfällig.

Handlingarna visar att samtliga spekulanter, även vid den tidigare försäljningen i juni 2023, saknade viktiga uppgifter om fastigheten. Genom att undanhålla denna information har [Mäklaren] åsidosatt både upplysningsplikten och omsorgsplikten, vilket sannolikt bidragit till en artificiellt hög budnivå och en missvisande värdering av fastigheten. Även om de antecknade buden skulle vara korrekta har samtliga budgivare agerat utifrån samma felaktiga informationsunderlag. Med korrekt och fullständig information hade budnivån sannolikt blivit lägre, eller vissa bud aldrig lagts.

En anmärkningsvärd omständighet är att [Mäklaren], under samma period som den tidigare affären hävdades, hade ett pågående uppdrag att förmedla den dåvarande köparens bostad. Detta väcker frågor om [Mäklaren] hade ett direkt personligt och ekonomiskt intresse i att den hävda affären snabbt ersattes med ett nytt bindande avtal. Att han under dessa förhållanden inte transparent redovisade omständigheterna kring hävningen i journalen, och i stället pressade på för en snabb affär utan besiktningssklausul, strider mot omsorgsplikten och kravet på opartiskt agerande enligt FML 3 kap. 1 §. Denna intressekonflikt bör beaktas vid bedömningen av mäklarens efterföljande agerande.

4. Risker och marknadsföring

[Mäklaren] har underlåtit att upplysa om risker för blåbetong och radon i området samt vilselett spekulanter genom felaktig marknadsföring av fastighetens planlösning och antal sovrum. Detta hindrade oss från att fatta ett informerat köpbeslut och har orsakat ekonomisk skada. [Mäklarens] agerande strider mot FML 3 kap. 1 § och 12 § samt marknadsföringslagen (MFL 8 och 10 §§).

4.1 Undanhållande av information om blåbetong

[Mäklaren] hade enligt Mäklare A, med sin långa erfarenhet och tidigare förmedlingar i samma kvarter, ett särskilt ansvar att upplysa om riskerna för blåbetong och radon. Mäklare B bekräftar att fastigheter i Staden uppförda med blåbetong är mer svår sålda och riskerar värdeminskning då spekulanter oftare väljer bort dem. Mäklare A framhåller att en mäklare med god kännedom om området bör lyfta sådana risker och vara försiktig med utgångspriset när det finns risk för potentiella fel.

Mäklarens kännedom om riskerna framgår av tre tidigare förmedlingar i samma kvarter, där han angav byggnadssätt ("Stomme: Lättbetong") och radonmätningar med positiva formuleringar som "*extremt låga värden*" och "*långt under gränsvärdet*". I vårt fall utelämnades i stället helt uppgifter, trots att blåbetong uppenbarligen är en känd risk i området. Denna selektiva informationshantering, där positiva uppgifter används som säljargument medan risker och lagstadgade uppgifter undanhålls, visar på ett medvetet mönster som gynnade försäljningen på vår bekostnad. Detta strider mot FML 3 kap. 12 § och MFL 10 §, som förbjuder utelämnande av väsentlig information som påverkar köparens beslutsunderlag.

4.2 Vilseledande marknadsföring och manipulation av planritningen

[Mäklaren] modifierade fastighetens planritningar på ett vilseledande sätt, vilket gav en felaktig bild av antalet sovrum och rummens storlek. Detta gav oss som köpare och övriga spekulanter en felaktig bild av fastighetens faktiska förutsättningar och värde.

Övervåning: Ett rum på övervåningen marknadsfördes som "Sovrum/klk" i [Mäklarens] planritning, men anges enbart som "Klädkammare" i originalritningen. Rummet har en golvyta på endast 6 kvm och sänkt takhöjd pga snedtak.

Utrymmet understiger både Lantmäteriverkets minimikrav för "rum" (minst 7 kvm, LMVFS 2007:3, 3 §) och Boverkets byggregler för takhöjd i vistelserum (BBR 3:311). Detta uppmärksammades av entreprenörer vid projektering av saneringsåtgärder (FTX ventilationsåtgärder) i juni 2025 under pågående renovering. Redan vid försäljningstillfället var detta utrymme alltså inte att betrakta som ett rum, än mindre ett sovrum. Att marknadsföra en klädkammare, som varken uppfyller kraven för yta eller takhöjd, som "sovrum" är vilseledande om fastighetens faktiska förutsättningar och värde.

Därtill manipulerades planritningen genom att den södra väggen och garderober ritades in längre ner för att ge intryck av ett större rum utan att detta angavs som en alternativ planlösning. Planritningen är i övrigt en exakt kopia av originalritningen. Detta är inte en fråga om "allmänt språkbruk", utan en medveten förändring av planritningen som skapar en felaktig uppfattning av bostadens faktiska planlösning. [Mäklarens] agerande att aktivt förstora rummet på den marknadsförda planritningen visar att mäklaren var medveten om att utrymmets faktiska storlek var problematisk. Detta agerande kan inte tolkas på annat sätt än ett medvetet försök att vilseleda potentiella köpare om fastighetens förutsättningar och öka marknadsvärdet, i strid mot FML 3 kap. 12 § och MFL 10 §.

Källare: Ett utrymme i källarplanet marknadsfördes som "Sovrum". Utrymmet var inrett med panel, nedsänkt tak med belysning, platsbyggda garderober och ett öppningsbart fönster. Vid renovering (håltagning) i juni 2025 uppmättes takhöjden till 2,16 m efter rivning av det nedsänkta taket. Takhöjden väntas minska till ca 2 m efter återställning av golv/innertak.

Sakkunniga bedömde att rummet inte uppfyllde kraven för stadigvarande vistelse enligt BBR varken vad det gäller takhöjd eller ventilation. Vid tidpunkten för förmedlingen och i ansökan om bygglov/bygganmälan gällde Boverkets byggregler (BBR 3:311) före 1 juli 2025, som krävde en takhöjd på minst 2,40 meter, med ett undantag för källare där 2,30 meter kunde godtas, för rum avsedda för stadigvarande vistelse. De senaste bygglovsritningar från 1973 anger rummet som "förråd". Genom att klassificera rummet som sovrum utan stöd i handlingar eller BBR visar på oaktsamhet.

Båda utrymmen uppfyllde därmed inte gällande krav för att marknadsföras som sovrum. Utöver de två felklassificerade utrymmen har [Mäklaren] på ett systematiskt sätt ändrat klassificeringar av ett flertal andra utrymmen, t.ex. "hall" till "allrum", "arbetsrum" till "sovrum" och "förråd" till "gillestuga". Detta mönster av modifieringar syftar enbart till att framställa fastigheten som ett hus med fler och mer värdeökande bostadsrum. Den strategiska och selektiva informationsgivningen understryks av att [Mäklaren], samtidigt som han aktivt manipulerade planritningen för att framställa fler och större sovrum, underlät att upplysa om eller rita in det dolda, olovliga källarutrymmet som säljaren kände till (se avsnitt 5.1). Planritningen, som utgjorde en central del av vårt beslutsunderlag, bifogades dessutom inte köpekontraktet vilket visar på en bristande omsorg gällande det underlag som förmedlingen baserades på.

Vi noterar att Mäklarsamfundet i sin bakgrundsbeskrivning felaktigt hävdar att vårt krav grundas i *"vilseledande i fråga om antalet rum"*. Vårt krav handlar uteslutande om det vilseledande antalet godkända sovrum, medveten manipulation av marknadsförda handlingar samt bristande hantering av köpekontraktet. Mäklarsamfundet hävdar vidare att *"Mäklarens planritning är inte heller felaktig"* och att de aktuella utrymmen *"kan användas för de ändamål som anges i respektive utrymme"*. Vi vill understryka att:

- Planritningen har aktivt manipulerats för att vilseleda om storlek och användning,
- Ett utrymme faller under minimikravet för att ens klassas som ett rum, och
- Två utrymmen uppfyllde inte de lagkrav för stadigvarande vistelse under förmedlingen

Sammantaget visar detta på att [Mäklaren] medvetet prioriterade och manipulerade information som gynnade försäljningen, medan väsentlig och negativ information för köparen undanhölls. Till skillnad från fall där en mäklare endast har vidarebefordrat säljarens uppgifter i god tro, har [Mäklaren] i vårt fall använt sig av en planritning som har aktivt manipulerats.

Försäkringens sätt att använda ett funktionellt språkbruk för att försvara mäklarens manipulativa agerande bör underkännas, då mäklarens skyldighet är att uppfylla god fastighetsmäklarsed och ge korrekt information om fastighetens faktiska förutsättningar. En köpare ska kunna lita på den information som en erfaren fastighetsmäklare tillhandahåller. Om en mäklare väljer att vilseleda med informationen för att gynna försäljningen, är det ett extremt grovt svek mot denna tillit. Manipulation av en planritning visar i sig att man var medveten om att rummets befintliga utformning var problematisk. Ovanstående handlingar beror inte på passiv okunskap utan det är aktivt vilseledande. Det är anmärkningsvärt att Mäklarsamfundet undviker att bemöta [Mäklarens] vårdslösa agerande.

4.3 Försvårande omständighet; Tidigare varning från FMI

Enligt Fastighetsmäklarinspektionen (FMI) har [Mäklaren] tilldelats en varning den [datum] för vilseledande marknadsföring under en förmedling i maj 2023. Detta visar ett systematiskt mönster av brister i [Mäklarens] agerande, vilket förstärker allvaret i hans oaktsamhet i vårt fall. Även om varningen inte direkt bevisar fel i vår affär, är det en försvårande omständighet som FRN bör beakta.

Slutsats

Mäklaren hade, genom sin lokala erfarenhet, särskild anledning att misstänka risker med byggnadssättet. [Mäklarens] underlåtenhet att upplysa om blåbetong/radon och vilseledande marknadsföring av planlösning och sovrum strider mot FML 3 kap. 1 § (god fastighetsmäklarsed) och 12 § (upplysningsplikt) samt MFL 8 och 10 §§ (förbud mot vilseledande framställningar och utelämnande av väsentlig information). Detta systematiska mönster av selektiv informationsgivning, kombinerat med [Mäklarens] tidigare varning från FMI, visar på grov oaktsamhet som har orsakat oss ekonomisk skada. Vi ber FRN att pröva [Mäklarens] agerande och beakta dessa brister vid bedömningen av skadestandsfrågan.

5. Ekonomisk skada till följd av mäklarens försummelser

[Mäklarens] brister i dokumentation, informationsgivning och marknadsföring har orsakat betydande ekonomisk skada genom permanent försvagad juridisk ställning, permanent värdeminskning och direkta merkostnader. Nedan redovisas de ekonomiska konsekvenserna av hans vårdslöshet.

5.1 Skada 1: Förlust av rättslig ställning och förlorad ersättning

Den allvarligaste konsekvensen av mäklarens agerande är att vår rättsliga ställning gentemot säljaren har blivit permanent försvagad. Som framgår av tidigare avsnitt har mäklaren bland annat underlåtit att tillhandahålla lagstadgade uppgifter och upplysa om väsentliga risker, visat vårdslöshet vid hantering av centrala handlingar samt aktivt motverkat en professionell besiktning. Hans brister och utfästelser har underminerat hela grunden för en tvist mot säljaren. [Mäklarens] agerande har därmed berövat oss det starka utgångsläge som lagen syftar till att ge en köpare vid fel i fastigheten, vilket har lett till ekonomisk skada.

Först vid en genomgång med Mäklare A den 5 december 2024, efter juristrådgivning, blev det tydligt att [Mäklarens] uteblivna dokumentation utgjorde lagstadgade handlingar och inte frivilliga rutiner. Dessa brister, som framkom under tvisten mot säljaren, var inte enkla misstag utan resultatet av allvarlig oaktsamhet. Detta försvårade vår möjlighet att hävda rättsliga anspråk och bedöma fastighetens risker före köpet. Reklamation riktades mot [Mäklaren] den 20 december 2024 efter rådgivning från

jurister och oberoende fastighetsmäklare. Reklamationen har framställts inom skälig tid från det att [Mäklarens] brister blev kända, i enlighet med FML 3 kap. 26 §.

Direkta kostnader kopplade till tvisten

Denna försummelse har orsakat oss en direkt ekonomisk skada i form av:

- Kostnader för ombud/utredning: Utgifter om cirka 33 973 kr efter avdragen ersättning från rättsskyddsförsäkringen.
- Förlorad ersättning för åtgärds-kostnader: Kostnader beräknas uppgå till cirka 961 000 kr.
- Merkostnader för dubbelt boende: Uppskattad kostnad under sanerings- och åtgärdstiden om totalt cirka 148 500 kr.

Påverkan på marknadsvärde

[Mäklarens] underlåtenhet har haft en negativ påverkan på fastighetens marknadsvärde. Vid en framtida försäljning måste byggnadsmaterial och kända brister redovisas, vilket enligt två oberoende mäklare riskerar att avskräcka spekulanter och reducera priset avsevärt.

- Mäklare B: Intygar att slutpriset "*minst skulle reduceras med den kostnad som krävs för att åtgärda de aktuella bristerna*".
- Mäklare A: Uppskattar efter juristsamråd att marknadsvärdet är reducerat med ca 1 000 000 kr. Utgångspriset hade inte skäligen kunnat överstiga 8 000 000 kr med hänsyn till risker och följd-kostnader.

Ovanstående värderingar tar inte hänsyn till den vilseledande marknadsföringen av fem sovrum istället för tre. Vi upplevde svårigheter att inhämta oberoende värderingar då tillfrågade mäklare valt att avstå efter att ha fått kännedom om att [Mäklaren] förmedlat fastigheten. Detta begränsade vår möjlighet att styrka värdeminskningen, genom flera oberoende bedömningar, och understryker obalansen till följd av [Mäklarens] starka ställning på den lokala marknaden.

Sammantaget har [Mäklarens] vårdslösa agerande orsakat oss konkret ekonomisk skada genom att beröva oss möjligheten att tillvarata vår rätt till ersättning för redan konstaterade fel samt framtida dolda fel. Att vi dessutom uttryckligen krävde väsentlig dokumentation innan köpet förstärker allvaret i [Mäklarens] försummelse. De fel som framkommit efter tillträdet redovisas inte som fristående anspråk i denna prövning, utan som underlag för åtgärds-kostnader till stöd för Mäklare B:s värdering och till den förlorade ersättningen.

5.2 Skada 2: Värdeminskning till följd av vilseledande marknadsföring

Genom att vilseledande marknadsföra fastigheten med fem sovrum, trots att endast tre var godkända, har [Mäklaren] orsakat oss betydande ekonomiska och praktiska följder. Fastighetens marknadsvärde har minskat, samtidigt som vi påförts direkta merkostnader och administrativt merarbete. Detta agerande strider mot god fastighetsmäklarsed och mäklarens upplysningsplikt (FML 3 kap. 1 och 12 §§) samt förbudet mot vilseledande och utelämnande av väsentlig information (MFL 8 och 10 §§).

Praktiska och ekonomiska följder

- Utrymmet på övervåningen: Utrymmet (klädkammare) har en golvyta på endast 6 kvm. Som framgår av avsnitt 4.2, marknadsfördes det vilseledande som ett sovrum genom en manipulerad planritning. De direkta konsekvenserna av denna felklassificering är dels att utrymmet, som inte är godkänt som sovrum, inte kan utökas då återställning efter sanering redan utförts. Dels krävdes en omedelbar omprojektering av ventilationen från tilluft till frånluft, vilket medfört en extra kostnad på 25 000 kr.
- Utrymmet i källaren: [Mäklarens] planritningar ledde till att externa arkitekter felaktigt klassificerade källarrummet som sovrum i nya bygglovsritningar, vilket kan kräva rättelse hos kommunen. Även om rummets status i dagsläget inte ligger till grund för ett skadeståndsyrkande pga. nya byggregler, visar mäklarens agerande att han konsekvent använde felaktiga uppgifter i förmedlingen. Att omvandla utrymmet hade krävt omfattande ombyggnad (t.ex. utgrävning för att utöka takhöjden), en åtgärd som sakkunniga avrådde från på grund av hög risk för fuktproblem. Denna felklassificering under förmedlingen bidrog till den samlade bilden av en bostad med potential för fem sovrum, trots de faktiska begränsningarna.

Bedömningen av mäklarens oaktksamhet bör göras utifrån de förhållanden och regler som gällde vid förmedlingstillfället. En senare ändring i Boverkets nya byggregler kan inte retroaktivt dölja de brister som förelåg vid köpet eller frånta mäklaren ansvaret för den vilseledande marknadsföringen. Skadan, i form av en omedelbar värdeminskning, fanns redan under förmedlingen och vid förvärvet när vi betalade för en fastighet med förutsättningar som den bevisligen saknade då.

Beräkning av värdeminskning

[Mäklarens] mäklarfirma anger på sin hemsida att *“antalet sovrum... kan vara avgörande, särskilt när familjer letar efter sitt nästa hem”* och att *“omdisponera planlösningen... fler sovrum kan öka bostadens värde”*. Eftersom utrymmet på övervåningen (klädkammaren) inte är ett godkänt sovrum, kan fastigheten vid en framtida försälj-

ning endast marknadsföras med fyra godkända sovrum (i stället för fem, om vi bortser från utrymmet i källaren). Detta minskar fastighetens marknadsvärde och hur attraktiv den är för målgruppen (större familjer).

Medianpris i kvarteret (kr/m²)	57 600 kr/m²
Fastighetens yta (m²)	150 m²
Beräknat marknadsvärde	8 640 000 kr
Yrkad Värdeminskning (5% av MV)	432 000 kr

Värdeminskningen kan uppskattas till 4–8 % av marknadsvärdet (motsvarande 345 000 - 690 000 kr) till följd av felaktig marknadsföring av fastigheten. Vi anser därmed att ett skadeståndsbelopp om 432 000 kr är skäligt, vilket motsvarar 5 % av det beräknade marknadsvärdet. Beräkningen baseras på ett medianpris i kvarteret om 57 600 kr/m² (se jämförelsetabell nedan), vilket för en fastighet på 150 m² ger ett beräknat marknadsvärde på 8 640 000 kr (mot erlagd köpeskilling 9 200 000 kr).

Nedan visas sålda bostäder i kvarteret från de senaste 12 månaderna:

Adress	kvm	Slutpris kr	Datum såld	kr/kvm
██████████	133	7 500 000	2025-07-04	56 391
██████████	236	15 100 000	2025-05-21	63 983
██████████	160	7 950 000	2025-04-30	49 688
██████████	136	8 000 000	2025-02-17	58 524
██████████	189	9 975 000	2025-02-17	52 778
██████████	131	8 500 000	2024-10-10	64 886

Beräkningen stöds av jämförelseobjektet Fastighetsvägen 11. Denna fastighet, också med renoveringsbehov, har endast tre sovrum och såldes av [Mäklaren] till ett markant lägre kvadratmeterpris (56 391 kr/m² mot 61 333 kr/m²), vilket både illustrerar prispåverkan av färre sovrum i samma kvarter samt övervärderingen av fastigheten.

Sammanfattning av yrkande

Med hänsyn till att utrymmet på övervåningen inte kan utökas yrkar vi skadestånd för den permanenta värdeminskningen samt för de direkta merkostnader som mäklarens agerande orsakat.

Skadestånd yrkas med totalt 457 000 kr, fördelat enligt följande:

- Permanent värdeminskning: 432 000 kr
- Merkostnad för ventilation: 25 000 kr

Ovanstående omständigheter visar att den felaktiga marknadsföringen inte var ett isolerat misstag, utan ett resultat av ett medvetet risktagande i försäljningssyfte och en bristande respekt för upplysningsplikten gentemot oss som köpare. Helt oberoende av felen i fastigheten har mäklaren genom aktivt vilseledande orsakat en värdeminskning.

[Mäklarens] agerande präglas av systematiska och allvarliga brister i förmedlingsuppdraget, vilket orsakat oss ekonomisk skada genom värdeminskning, merkostnader och förlorad möjlighet till rättslig prövning. Som senior och områdeskunnig mäklare med mångårig erfarenhet bär [Mäklaren] ett särskilt ansvar för noggrannhet och transparens.

Bristerna inkluderar:

- Underlåtenhet att tillhandahålla korrekt, spårbar dokumentation samt lagstadgade handlingar.
- Vilseledande marknadsföring, grov oaktsamhet och aktiv manipulation av planritningar.
- Motverkande av en professionell besiktning och lämnande av nödvändiga upplysningar.
- Vårdslös hantering av frågelista och köpekontrakt.

Vi anser att det föreligger ett tydligt och adekvat orsakssamband mellan [Mäklarens] vårdslösa brister och den ekonomiska skada vi lidit. Vi anser att grund för vårt anspråk föreligger enligt FML 3 kap. 25 § och att våra reklamationer skedde inom skälig tid från det att [Mäklarens] vårdslöshet och de systematiska dokumentationsbristerna blev kända i samband med den juridiska tvisten mot säljaren. Då dessa brister utgör ett systematiskt och grovt oaktsamt mönster åberopas dessutom FML 3 kap. 26 § st. 2, vilket bör göra tidsfrågan irrelevant.

Yrkande

Vi yrkar ett samlat skadestånd om 1 600 473 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från första reklamationsdagen (2024-12-20) till dess full betalning sker.

Det yrkade beloppet är specificerat enligt följande:

- Skadestånd för förlorad ersättning: 961 000 kr, motsvarande kostnaden för att åtgärda de fel i fastigheten som vi, på grund av mäklarens försummelser, inte kunde kräva full ersättning för från säljaren.

- Ersättning för permanent värdeminskning: 432 000 kr, motsvarande den värdeminskning som uppstått till följd av vilseledande marknadsföring av antalet sovrum.
- Ersättning för direkta merkostnader: 207 473 kr med följande delposter:
 - a) Ombudskostnader i tvisten mot säljaren: 33 973 kr.
 - b) Merkostnader för dubbelt boende: 148 500 kr.
 - c) Omprojektering av ventilationsarbete: 25 000 kr.”

Mäklaren

Grunder för bestridande

Han har inte agerat oaktsamt.

NN-YY har inte drabbats av skada.

Ett eventuellt skadestånd ska jämkas till noll på grund av bristande undersökningsplikt.

Det brister i orsakssambandet.

Reklamation har skett för sent.

Oaktsamhet

Objektsbeskrivning

Han upprättade en objektsbeskrivning som NN-YY fick del av före köpet. En bostadsannons fanns även på hans hemsida. Han gick igenom objektsbeskrivningen med NN-YY i samband med undertecknandet av köpekontraktet.

Byggnadssätt

Uppgift om byggnadssätt kunde inte lämnas då han inte fick någon information om detta. Han hade ingen skyldighet att undersöka radonhalten/förekomsten av blåbetong och han kände inte heller till att radonhalten skulle vara förhöjd och/eller att det skulle finnas blåbetong i byggnaden.

Driftskostnader

I objektsbeskrivningen angavs att fastighetsavgiften var 9 287 kr. Uppgift om driftkostnader i övrigt kunde inte lämnas då säljaren inte kunde lämna några sådana

uppgifter. Då det anges "0" i varje fält måste NN-YY ha förstått att kostnader skulle tillkomma, t.ex. kostnad för uppvärmning.

Energideklaration

Säljaren lät upprätta en energideklaration efter att NN-YY framställt en sådan begäran.

Mäklarjournal

Mäklarjournalen överlämnades till NN-YY när de bad att få ta del av den. Vad gäller den tidigare överlåtelsen till en annan köpare kan han inte se vad avsaknaden av anteckning att det köpet återgick har för betydelse när det gäller NN-YY:s krav. Det köpet återgick huvudsakligen på grund av att köparen inte fick sin bostad såld.

Budgivningslista

Alla bud har antecknats i budgivningslistan och beloppen är korrekta. Vad gäller datum och tidpunkt har han svårt att kommentera påstådda felaktigheter då det gått cirka två år sedan budgivningen. Oaktat detta har det inte visats att budgivningen skulle ha "manipulerats".

Besiktning

Han informerade NN-YY om en köpares undersökningsplikt och han rekommenderade dem att utföra en besiktning. Han förnekar att han skulle ha uttryckt att en besiktning inte var av betydelse. Tvärtom betonade han vikten av att undersöka fastigheten då säljaren saknade information om fastigheten. Säljaren hade dock förklarat att denne inte accepterade att köpet villkorades av besiktning, varför han frågade NN-YY om de kunde tänka sig att köpa utan besiktning. NN-YY hade förklarat att de ville "få ett avslut". Han påpekade att byggnaden var i "originalskick" för att göra NN-YY uppmärksamma på de flesta byggnadsdelar var från år 1959–1963 och att NN-YY därmed kunde förvänta sig att åtgärder måste utföras. NN-YY accepterade att en besiktningsklausul inte togs in i köpekontraktet (se § 15 i köpekontraktet).

Frågelista och uppgifter från säljaren

Han verkade för att säljaren skulle lämna uppgifter om fastigheten som kunde antas vara av betydelse. Säljaren saknade dock kännedom om fastigheten då det var hennes avlidne man som hade hanterat fastighetsrelaterade frågor. På begäran av

NN-YY upprättades en frågelista, som de fick del av före överlåtelsen. Att frågelistan inte utgjorde bilaga till köpekontraktet saknar betydelse. Den standard köparen har rätt att kräva kan fastställas utifrån parternas avtal eller uppgifter som säljaren på annat sätt lämnat direkt i avtalet eller i samband med köpet, muntligen eller skriftligen.

I frågelistan lämnas ingen upplysning om blå lättbetong/radon och det framgår även att säljaren inte hade utfört någon kontroll avseende radon.

NN-YY hade, efter att de fick del av frågelistan, kunnat välja att inte underteckna köpekontraktet.

Blåbetong

Han kände inte till att det skulle finnas blåbetong i byggnaden, varför han inte heller kunde informera NN-YY om detta. Han kände inte heller till att det skulle vara vanligt förekommande med blåbetong i området – och det är inte heller visat att det skulle vara på det sättet.

Planritning, antal rum

Före köpet besökte NN-YY fastigheten och de kunde då bilda sig en uppfattning om byggnadens olika utrymmen och hur de kunde användas för olika ändamål. Hans planritning är inte heller felaktig och han har inte, som NN-YY påstår, manipulerat planritningen. De olika utrymmena kan användas för de ändamål som anges i respektive utrymme. Ett utrymme som enligt allmänt språkbruk kan beskrivas som rum kan också marknadsföras som ett rum, jfr FRN 8/18 och FRN 110/23.

I 3 § Lantmäteriverkets föreskrifter om lägenhetsregister (LMVFS 2007:3) anges följande:

”Med ett rum avses ett utrymme som har en golvyta av minst sju kvadratmeter och har direkt dagsljus. Som rum räknas inte hygienutrymme.”

NN-YY påstår att det ena rummet har en golvyta om sex kvm. Det går inte att utläsa detta från ingivna handlingar. Oaktat detta kan utrymmet enligt allmänt språkbruk beskrivas som ett rum.

Det kan även nämnas att enligt Boverkets nu gällande föreskrifter, BFS 2024:11, definieras ett rum som ”ett utrymme i en byggnad, som kan beträdas och är avgränsat på alla sidor av golv, väggar och tak”. Det finns inte något krav på minsta takhöjd uttryckt i centimeter, utan ett mer allmänt krav på att rumshöjden ska vara

tillräcklig för att undvika olägenheter för användarnas hälsa och vara anpassad till den avsedda användningen av rummet (BFS 2024:8, 5:1).

Det finns inget som hindrar NN-YY från att använda de aktuella rummen som sovrum.

Oljecistern, bygglov

Han kände inte till att det fanns en nedgrävd oljecistern på fastigheten. Det var inte heller något han kunde förväntas upptäcka vid en ytlig syn av fastigheten, eftersom den var nedgrävd. Han kände inte heller till att oljecisternen i källaren skulle vara "olovlig", som det påstås. Som framgår av anmälan var den cisternen "placerad i ett dolt, oåtkomligt källarutrymme". Vidare kände han inte till att bygglov skulle ha saknats för källarutrymmet. En fastighetsmäklare är som huvudregel inte skyldig att undersöka plan- och bygglovsfrågor (prop. 1983/84:16 s. 38).

Skada och orsakssamband

Blåbetong/radon

Av protokollet från radonmätningen som NN-YY utfört framgår att uppmätt årsmedelvärde är 200 Bq/m³. Referensvärdet för människors hälsa är 200 Bq/m³ (avser årsmedelvärdet). Det vill säga ett godkänt årsmedelvärde har uppmätts. Någon skada är därmed inte visad.

Vidare brister det i orsakssambandet. Kostnaden (påstådd skada) är inte en följd av att NN-YY inte informerades om att det finns blåbetong i byggnaden, utan kostnaden är en följd av att NN-YY – trots godkända radonvärden – valt att utföra åtgärder för att sänka radonhalten ytterligare. Det ska tilläggas att NN-YY inte undersökte förekomsten av radon, trots att säljaren i frågelistan hade uppgett att någon radonmätning inte utförts.

Det noteras även att radonmätningen påbörjades i november 2023, en månad efter överlåtelsen. Tillträde skedde den 19 februari 2024 och detektorerna från radonmätningen ankom till Radonmätningföretaget den 20 februari 2024. Att en radonmätning utfördes direkt efter köpet talar för att NN-YY misstänkte att radonhalten kunde vara förhöjd.

NN-YY valde att inte besiktiga fastigheten (inkluderande kontroll av radon) och därmed försummade de sin undersökningsplikt. Även om säljaren inte accepterade att köpet villkorades av besiktning, hade NN-YY kunnat besiktiga fastigheten före kö-

pet – och t.ex. utföra en kortidsmätning av radon. Eventuellt skadestånd ska därmed jämkas till noll (jämför Svea hovrätts mål T 7411-00 och Hovrätten över Skåne och Blekinges mål T 209-04).

Rum

Då de aktuella rummen kan användas som sovrum har NN-YY inte drabbats av skada. Vidare kunde NN-YY vid visningen se hur rummen såg ut och det hade varit enkelt att mäta golvytan och takhöjden. Ett eventuellt skadestånd ska därför jämkas till noll på grund av bristande undersökningsplikt.

Dubbla boendekostnader

Det framgår av anmälan att NN-YY hade för avsikt att renovera byggnaden, och att så också skett och att "fel" upptäckts i samband med detta. Påstådd kostnad för annat boende är en följd av den planerade renoveringen och inte påstådda fel, varför det brister i orsakssambandet. Det får antas att NN-YY hade tänkt bo kvar i den dåvarande bostaden tills renoveringen var slutförd.

Övrigt

Värdeutlåtandet som NN-YY åberopar ifrågasätts. Radonhalten överstiger inte gränsvärdet varför inga åtgärder är nödvändiga när det gäller radonhalten.

Reklamation

Blåbetong

NN-YY har uppgett att de i samband med renovering av byggnaden fick kännedom om att det fanns blåbetong i byggnaden. De har tidigare begärt ersättning för dubbla boendekostnader under en sexmånadersperiod med hänvisning till "dolda fel"/radon. Det får antas att NN-YY fick kännedom om förekomsten av radon i samband med tillträdesdagen, det vill säga cirka tio månader innan de framställde en reklamation mot honom. Reklamation har i vart fall inte skett tidigare än sex månader från det att NN-YY fick kännedom om förekomsten av radon, då de i december 2024 framställde krav på ersättning för dubbla boendekostnader under en sexmånadersperiod. I rättsfallet RH 2006:77, som gällde en besiktningstjänst, hade reklamation skett efter sex månader, vilket ansågs vara för sent.

Rum

NN-YY måste i vart fall vid tillträdet av fastigheten, den 19 februari 2024, ha kunnat bilda sig en uppfattning om hur de olika utrymmena kunde användas för olika ändamål. NN-YY måste då ha insett de omständigheter som ligger till grund för deras krav. Reklamation skedde drygt två år senare, vilket är för sent.

Ränta

Kravet på ränta från den 20 december 2024 då utredning lagts fram först vid anmälan till FRN (4 § 3 st. räntelagen).

NN-YY tillade följande:

”Objektsbeskrivning

Vi har inte tillhandahållits en objektsbeskrivning med lagstadgade uppgifter för fastigheten enligt FML 3 kap. 14 § och ingen genomgång av någon objektsbeskrivning har skett, vare sig före eller vid kontraktsskrivningen den 10 oktober 2023 (se avsnitt 2.2.1). Det dokument som nu åberopas av motparten, och mottogs först den 11 december 2025, har aldrig tidigare presenterats för oss.

Bilagan är varken undertecknad av någon part, daterad i anslutning till kontraktstillfället eller finns som bilaga till köpehandlingen. Som stöd för bedömningen av vilken information som faktiskt tillhandahölls inför köpet bifogas en skärmdump av den objektsinformation som publicerades på mäklarfirmans webbplats under 2023, vilken tidigare beskrivits i vår anmälan. Detta var den information som fanns tillgänglig för spekulanter inför visning, budgivning och kontraktsskrivning. Den ansvariga mäklarfirman har bekräftat att ingen lagstadgad objektbeskrivning har upprättats för fastigheten.

För att tydliggöra vad som utgör en standard dokumentationsnivå hos den ansvariga mäklarfirman bifogas två exempel. Bilaga 19 utgör ett exempel på en objektsbeskrivning vid kommande försäljning och visar hur obligatoriska uppgifter, reservationer och strukturerad information normalt presenteras hos mäklarfirman. I detta fall är objektet ett dödsbo.

Bilaga 20 utgör ett exempel på köpekontrakt från samma mäklarfirma och åberopas enbart i syfte att illustrera vilka handlingar, bilagor och informationsmoment som normalt regleras i avtal vid fastighetsöverlåtelse. Denna jämförs med samma sida i vårt köpekontrakt tillhörande det aktuella objektet. Sammantaget visar exemplen väsentliga skillnader i dokumentation och informationshantering i förhållande till den aktuella förmedlingen, avseende uppgifter som är centrala för köparens möjlighet att fatta ett informerat beslut.

Enligt Fastighetsmäklarinspektionen (FMI) har mäklaren ett ansvar för att marknadsföringen inte blir vilseledande och att den överensstämmer med marknadsföringslagens krav. Bilagan motsäger därmed motpartens påstående att uppgifter skulle ha redovisats på ett tillräckligt sätt och visar i stället att väsentlig information utelämnats för spekulanter. En objektsbeskrivning som inte uppfyller kraven i FML kan rimligen inte anses fullgöra mäklarens informationsplikt och bör därmed utgöra ett åsidosättande av omsorgsplikten.

De bilagor som motparten hänvisar till som *"bostadsannons på mäklarens hemsida"* avser inte den aktuella fastigheten, så som motparten påstår, utan objektet Fastighetsvägen 11 som [Mäklaren] förmedlat. Dessa bilagor har åberopats i vår anmälan som jämförelseobjekt i värderingssyfte i vår anmälan. Bilagan visar även att [Mäklaren] i andra förmedlingar korrekt tillhandahållit objektsbeskrivningar med obligatoriska uppgifter där det gynnat försäljningen. Avvikelsen i det aktuella ärendet framstår därmed som särskilt tydlig.

Byggnadssätt

Vi har inte tillhandahållits lagstadgade uppgifter om byggnadssätt enligt FML 3 kap. 14 §. Avsaknaden av ovanstående information innebar att vi saknade underlag för att bedöma byggnadens tekniska egenskaper och risker.

Vidare ska mäklaren enligt FML 3 kap. 12 § upplysa köparen om *kända eller misstänkta risker*. Blåbetong och radon är exempel på sådana risker som bör falla inom denna upplysningsplikt när mäklaren har anledning att känna till dem. Denna skyldighet förutsätter inte att mäklaren gör tekniska undersökningar, men väl att han vidarebefordrar den information som kan anses vara känd eller normalt tillgänglig i förmedlingen.

I detta fall är det relevant att [Mäklaren] under lång tid varit verksam i området och förmedlat flera närliggande fastigheter av liknande byggnadstyp. I dessa förmedlingar har [Mäklaren] enligt dokumentationen lämnat uppgifter om byggnadssätt och redovisat radonmätningar, vilket visar att sådana frågor varit kända, beaktade och hantearade av honom i jämförbara uppdrag.

Särskilt anmärkningsvärt är förmedlingen av grannfastigheten Fastighetsvägen 22, som ägde rum under samma tidsperiod som den aktuella förmedlingen (bilaga 8). I objektsbeskrivningen saknas också uppgift om byggnadssätt, dock anges uttryckligen att *"radonmätning utförd som visade extremt låga värden"*. Detta visar att [Mäklaren] haft kännedom om radon som relevant riskfaktor i området och aktivt valt att kommunicera information när den bedömts gynna affären.

Att både lagstadgade och relevanta uppgifter utelämnades helt i vårt fall talar för att [Mäklaren] underlät att förmedla information som han hade skäl att känna till och som varit av betydelse för vårt köpbeslut.

Driftskostnader och boendekostnader

Vi har inte tillhandahållits lagstadgade uppgifter om driftskostnader och boendekostnader enligt FML 3 kap. 14 § och 16 §. Syftet med denna bestämmelse är att köparen ska ha ett tillförlitligt ekonomiskt beslutsunderlag *innan* köpet ingås.

Oavsett säljarens uppgifter är det mäklaren som ansvarar för redovisningen av just lagstadgade uppgifter. Detta följer inte bara av lagtextens utformning utan även av etablerad branschpraxis. Mäklarsamfundet anger uttryckligen att driftskostnader ska redovisas "*på ett så utförligt sätt att köpare kan göra en bedömning av hur deras ekonomi skulle påverkas vid ett köp*". Vidare framgår att "*det är inte tillräckligt att de sammanlagda driftskostnaderna anges schablonmässigt*", utan att redovisningen ska vara konkret och ge ett korrekt beslutsunderlag inför ett bostadsköp.

I FMI:s beslut med dnr 4.1-1977-13 uttalade domstolen (mål nr 5663–15) att utelämnandet av en uppgift om driftskostnader i objektsbeskrivningen utgör en brist av central betydelse och att FMI hade haft fog för att meddela mäklaren en varning. En redovisning två år efter köpet, där samtliga poster anges som 0 kr, strider mot praxis och hade i vilket fall inte motsvarat ett tillförlitligt beslutsunderlag.

Vidare framgår enligt uppgift att säljaren bodde i fastigheten fram till den 16 september 2023. Det innebär att faktisk förbrukning och faktiska kostnader fanns tillgängliga för den närmast förflutna perioden och sannolikt även för tidigare år, med tanke på säljarens långvariga boendetid (över 50 år). Det saknas därmed grund för att driftskostnader skulle vara omöjliga att redovisa.

Sammantaget innebär avsaknaden av driftskostnader och boendekostnader i objektsbeskrivningen, och den efterhandskonstruktion som nu presenteras, ett tydligt åsidosättande av mäklarens skyldigheter enligt FML 3 kap. 14 §, 16 § samt omsorgsplikten i FML 3 kap. 1 §.

Mäklarjournal

Vi har inte tillhandahållits en lagstadgad mäklarjournal enligt FML 3 kap. 18 §.

I den senare utlämnade journalen anges att "*den lagstadgade mäklarjournalen lämnades till parterna*" den 19 februari 2024. Detta är bevisligen felaktigt eftersom något sådant överlämnande inte skedde och bekräftas av motparten. Journalen tillhandahölls först två år senare, i samband med reklamation efter granskning av köpekontrakt och mottagna handlingar tillsammans med en oberoende mäklare.

Den undanhållna mäklarjournalen har aktivt försvårat för oss att upptäcka brister i förmedlingen vid ett tidigt skede. Vi saknade möjlighet att ta del av dokumentation som enligt lag ska tillhandahållas och medförde att vi som köpare saknade insyn i viktiga delar av förmedlingsprocessen.

Branschpraxis enligt FMI och Mäklarsamfundet är tydlig: om ett uppdragsavtal inte avslutas utan löper vidare, ska både journal och anbudsförteckning fortsätta inom samma förmedlingsuppdrag och omfatta hela perioden från uppdragsavtalets ingående. Detta innebär att samtliga moment, inklusive ett ingånget och senare hävt köpeavtal, ska framgå i samma journal. Att dessa uppgifter saknas i den journal som senare lämnades ut strider mot hur dokumentationen enligt praxis ska föras och lämnas ut.

Det är även av betydelse att [Mäklaren] hade ett tydligt ekonomiskt intresse av att snabbt ersätta ett hävt köpeavtal med ett nytt bindande avtal. Detta skapade en pressad situation för oss som köpare och förstärker kravet på korrekt, fullständig och spårbar journalföring. Därtill har motstridiga uppgifter nu lämnats om orsaken till den tidigare affärens hävning, vilket ytterligare försvårar möjligheten att i efterhand bedöma förmedlingsprocessens korrekthet och transparens.

Budgivningslista

Bevisbördan för budgivningens riktighet vilar på mäklaren. Enligt Mäklarsamfundet ska mäklare notera alla bud i en budgivningslista med uppgifter om budgivarens namn, kontaktuppgifter, belopp, tiden för när budet lämnades och villkor för budet. När en budgivningslista uppvisar brister avseende tidpunkter, datum och struktur aktualiseras ett krav på att mäklaren i efterhand ska kunna redogöra för och verifiera budgivningens genomförande.

Trots att vi begärt sådan verifiering med anledning av oberoende granskning och de redovisade felaktigheterna (se avsnitt 2.4 i anmälan), har [Mäklaren] inte presenterat något underlag som styrker att budgivningen dokumenterats och genomförts på ett korrekt, spårbart och kontrollerbart sätt.

Avsaknaden av verifierbar dokumentation innebär att budgivningens faktiska förlopp inte kan fastställas i efterhand. Detta har haft direkt betydelse för vår möjlighet att bedöma om prisbildningen varit korrekt och marknadsmässig.

Besiktning

Vi vill understryka att en professionell besiktning i detta fall hade synliggjort brister i mäklarens informationsinhämtning, dokumentation och rådgivning. Poängen är således inte, såsom motparten påstår, att "*anmälarna borde ha upptäckt fel i fastigheten*", utan att besiktning och sakkunnig rådgivning före köp hade möjliggjort en informerad riskbedömning och ett reellt ställningstagande.

Informationen om att säljaren inte accepterade besiktningssklausul framfördes först i slutskedet av budgivningen och det var inget vi ville förhandla bort vid det höga priset. Något verkligt alternativ till att acceptera köp utan besiktning före köp eller avstå från affären presenterades inte.

Vi bestrider att [Mäklaren] rekommenderat en besiktning och vill förtydliga budgivningsförlöppet:

Den 4 oktober 2023 kl. 17:54 lade vi ett dolt bud om 9 000 000 kr, förenat med besiktningssklausul och giltighet under samma dag i syfte att avsluta en utdragen budgivning (*"få ett avslut"*). Detta i samband med telefonsamtal och sms med [Mäklaren]. Budet registrerades i budgivningslistan utan villkor och med felaktig datum/tidpunkt.

Samma kväll, kl. 22:02, skickade [Mäklaren] följande sms:

"...Kan ni köpa utan besiktning? Med tanke på att ni ändå vet om att det är originalskick på alla stora saker såsom tak, el, dränering och fönster ... Och för 9.1M blir beslutet enklare!"

Sms:et ifrågasätter besiktningens betydelse och innehåller samtidigt en tydlig uppmaning att höja budet ytterligare, trots att högsta motbud vid tidpunkten enbart uppgick till 8 750 000 kr. Liknande uttalanden förekom även under visningen. Hänvisningen till *"originalskick"* användes i dessa sammanhang som argument mot besiktning, trots att originalskick av centrala byggnadsdelar innebär en förhöjd riskprofil och därmed ett ökat behov av professionell undersökning.

För att tydliggöra vilken vikt vi lade vid besiktning av fastigheten ska särskilt noteras att vi i köpeavtalet under § 14 Besiktning uttryckligen begärt att få *"möjlighet att göra en besiktning för egen räkning innan tillträdesdagen"*. Detta visar att vi aktivt och konsekvent eftersträvade att genomföra en besiktning av fastigheten. Vi vidtog därmed alla rimliga åtgärder som fanns för att säkerställa en möjlighet till undersökning inom ramen för den förmedlade affären och för att bemöta mäklarens och säljarens krav för att avsluta affären.

Genom dessa omständigheter försattes vi i en situation där beslutet att avstå besiktning före köp inte fattades på informerad och frivillig grund. Konsekvensen blev att köpet genomfördes utan den information, dokumentation och rådgivning som fastighetsmäklarlagen syftar till att säkerställa. [Mäklarens] agerande strider därmed mot FML 3 kap. 12 §, som ålägger mäklaren att tillvarata både köparens och säljarens intressen samt ge korrekta och balanserade råd, samt mot FML 3 kap. 1 § om kravet på god fastighetsmäklarsed.

Frågelista och uppgifter från säljaren

[Mäklaren] har uppgett att säljaren inte ombetts fylla i någon frågelista. Frågelistan bifogades inte heller till köpekontraktet. Detta har försvagat vår rättsliga ställning i den efterföljande tvisten med säljaren och medfört ekonomisk skada. Det saknas anteckning i mäklarjournalen om att en frågelista skulle ha upprättats den 9 oktober 2023, vilket gör dokumentets tillkomst och hantering oklar.

Frågelistan presenterades först under vår kontraktsskrivning den 10 oktober 2023, utan säljarens närvaro och utan möjlighet för oss att ställa följdfrågor eller låta en sakkunnig granska uppgifterna. Situationen var redan pressad och förutsättningarna för en reell genomgång av säljarens uppgifter saknades. Enligt FMI är det inte tillräckligt att tilltänkta köpare som är konsumenter, först inför en avtalad kontraktsskrivning, får del av uppgifter.

[Mäklarens] informations- och rådgivningsplikt omfattar inte endast att vidarebefordra säljarens uppgifter, utan även att uppmärksamma köparen på relevanta omständigheter som mäklaren enligt sin yrkeskunskap bör känna till. Säljaren visade i efterhand att hon hade kännedom om relevanta förhållanden och kunde svara snabbt när fel påtalades. Att sådan information inte förmedlades till oss före köpet visar att mäklaren inte uppfyllde sin omsorgs- och objektivitetsplikt enligt FML. Konsekvensen blev att köpet genomfördes utan att centrala uppgifter hade kommunicerats i tid, trots att mäklaren enligt lag ska verka för att parterna får ett korrekt och tryggt beslutsunderlag.

Blåbetong

[Mäklarens] påstående att saknade kännedom om risken för blåbetong stämmer inte mot bakgrund av hans egen förmedlingshistorik. Vid minst tre andra förmedlingar i samma kvarter har [Mäklaren] angett byggnadssättet som "Stomme: Lättbetong" och samtidigt särskilt lyft fram radonmätningar med formuleringar såsom "extremt låga värden" och "långt under gränsvärdet".

Enligt oberoende fastighetsmäklare används begreppet "lättbetong" i praktiken ofta som en neutral benämning på byggnadsmaterial från aktuell tidsperiod, där blå lättbetong är en välkänd riskfaktor. Att [Mäklaren] i dessa fall valt att särskilt redovisa byggnadssätt och radonvärden visar att materialtypen uppfattats som riskbärande och marknadsföringsmässigt relevant för spekulanters beslut.

I den aktuella förmedlingen utelämnades däremot helt uppgift om byggnadssätt eller information relaterade risker. Detta kan inte förklaras med okunskap, utan utgör ett exempel på selektiv informationsgivning där fördelaktiga förhållanden kommuniceras i vissa affärer medan potentiella risker utelämnas i andra. Ett sådant agerande

strider mot FML 3 kap. 12 § om mäklarens upplysningsplikt samt mot principen om god fastighetsmäklarsed.

Därtill har köpare (grannar) av jämförbara fastigheter i området, förmedlade av andra mäklare, fått uttrycklig information om risken för blåbetong inför köp. Mot bakgrund av [Mäklarens] erfarenhet, tidigare förmedlingar i samma kvarter och dokumenterad hantering av lättbetong- och radonfrågor, föreligger ett förstärkt ansvar att upplysa spekulanter om typiska risker kopplade till byggnadssätt och område.

Planritning; antal sovrum

Vår anmälan avser inte hur begreppet "rum" kan tolkas i allmänt språkbruk, utan att den planritning som användes i marknadsföringen har ändrats på ett sätt som gav en missvisande bild av bostadens faktiska utformning och funktion inför köpet.

I den marknadsförda planritningen har ett utrymme som i originalritningen betecknas som "Klädkammare" bearbetats genom att den södra väggen och garderoberna flyttats, vilket ger intryck av en större golvyta än vad utrymmet i verkligheten har. I övrigt överensstämmer den marknadsförda ritningens väggar exakt med originalritningen, vilket tydligt visar att just detta utrymme har ändrats. Ändringen har inte presenterats som ett alternativt planförslag, utan som bostadens faktiska planlösning.

Att [Mäklaren] anför att golvytan inte enkelt kan utläsas av originalritningen belyser hans ansvar. En köpare ska kunna förlita sig på att den planritning som används i marknadsföringen är korrekt och inte bearbetad på ett sätt som förändrar bostadens faktiska förutsättningar. [Mäklarens] aktiva förstoring av utrymmet ger starka indikationer på att mäklaren var medveten om att utrymmets faktiska storlek var problematisk i förhållande till hur bostaden marknadsfördes.

Motpartens hänvisning till FRN 8/18 och 110/23 avser frågan om hur ett utrymme språkligt kan benämnas som "rum", främst i lägenheter samt i relation till dagsljusförhållanden. Dessa avgöranden är inte tillämpliga på en situation där en planritning för ett småhus aktivt ändrats i syfte att ge intryck av större golvyta än vad som faktiskt föreligger.

Detta är således inte en fråga om språkbruk, utan om vilseledande beslutsunderlag. Genom att presentera en bearbetad planritning som bostadens faktiska planlösning har mäklaren lämnat ofullständig och vilseledande information som påverkat vår uppfattning om bostadens disposition och marknadsvärde. Agerandet strider mot FML 3 kap. 12 § samt MFL 10 § och utgör grund för vårt ersättningsanspråk i denna del.

Oljecistern; bygglov

De brister som senare upptäcktes redovisas för att belysa följderna, eftersom de fått betydelse för ersättningsfrågor och följdskador. Vår invändning avser dock inte att mäklaren skulle ha utfört tekniska kontroller eller egna bygglovsutredningar.

Ansvar enligt FML 3 kap. 12 § begränsas inte till vad mäklaren faktiskt visste, utan omfattar även skyldigheten att uppmärksamma risker, inhämta relevanta uppgifter och verka för att säljaren lämnar korrekta och fullständiga upplysningar när omständigheterna ger anledning till det.

Säljaren lämnade en bestämd utfästelse i frågelistan om att "*samtliga erforderliga bygglov finns*". Mot bakgrund av den senare tillbyggnaden, fastighetens ålder samt våra planerade renoveringsåtgärder borde [Mäklaren] ha uppmärksammat säljaren på vikten av att styrka bygglovs omfattning redan inför försäljningen, alternativt tydliggjort att uppgiften inte var verifierad.

Denna underlåtenhet förstärktes av att originalhandlingar till fastigheten inkom först långt efter tillträdet och efter skriftligt krav via jurist. [Mäklaren] har därmed inte heller verkat för att avtalsvillkoren i § 13 i köpekontraktet följdes, vilket medförde att vi tvingades fatta renoveringsbeslut på felaktiga eller ofullständiga förutsättningar. Underlåtenheten har lett till oplanerade kostnader, förseningar, myndighetsärenden och inskränkningar i nyttjandet av fastigheten.

Ytterligare om blåbetong/radon

Motpartens resonemang reducerar felaktigt frågan till ett uppmätt radonvärde och bortser från att vår invändning gäller bristande information om ett känt riskmaterial. Det faktum att mäklaren helt utelämnat uppgifter om byggnadssätt är, i kombination med dennes dokumenterade lokalkännedom en allvarlig underlåtenhet att uppfylla informationsplikten enligt FML 3 kap. 12 och 14 §§.

Vi bestrider att vi har brustit i vår undersökningsplikt. I Svea hovrätts dom T 2402-16 fastställs att undersökningsplikten för radon faller bort när köparen får ofullständig eller vilseledande information om byggnadsmaterialet. Hovrätten konstaterade att köpare har en "*befogad anledning*" att utgå från att riskmaterial inte finns om det inte redovisas. I vårt fall har mäklaren förtigit byggnadsmaterialet, trots kännedom om byggnadssättet i området och samtidigt genom aktiv påtryckning villkorat försäljningen med ett avstående från besiktning före köp. Denna kombination av vilseledande tystnad och försvårande av undersökning har effektivt satt vår undersökningsplikt ur spel. Enligt hovrättens domslut är förekomsten av blåbetong ett konkret fel som ger rätt till ersättning (prisavdrag), och mäklarens underlåtenhet att upplysa om denna risk utgör en klar skadeståndsgrundande vårdslöshet.

Det bör förtydligas att vår initiala radonmätning utfördes som en försiktighetsåtgärd mot markradon då bostaden marknadsfördes med sovrum i källarplan och dräneringsarbete planerades. Att en fullständig teknisk undersökning inte kunde utföras före köp beror uteslutande på att mäklare och säljare omöjliggjorde detta genom nekande till besiktning före köp.

Som stöd för att problematiken är byggnadsrelaterad visar våra mätningar förhöjda radonhalter även på övre våningsplan. Årsmedelvärdet på $230 \pm 30 \text{ Bq/m}^3$ överstiger gällande referensvärde, och kontinuerliga mätningar har uppvisat hälsovådliga nivåer på över 400 Bq/m^3 . Detta bevisar att byggnadsmaterialet avger radongas i en högre omfattning och bekräftar att saneringsåtgärderna är nödvändiga för en trygg boendemiljö.

Dubbla boendekostnader

Vi bestrider att våra dubbla boendekostnader beror på vår planerade renovering. En planerad ytskiktsrenovering och dränering hindrar normalt inte inflyttning, eller kräver endast en kortare period av dubbelt boende.

Vi flyttade in med bohag den 29 juni 2024 då huset enligt vår ursprungliga plan var beboeligt. Det var först när saneringsarbetet påbörjades som fastigheten i praktiken blev en obeboelig byggarbetsplats och en hälsovådlig miljö. De dubbla boendekostnaderna är därmed en direkt och oförutsedd skada. Eftersom bygglov saknades för tillbyggnaden kunde startbesked för resterande saneringsåtgärder och planerade renoveringar inte beviljas av kommunen förrän i februari 2025.

Ytterligare om antal rum

Motpartens påstående att ingen skada uppstått eftersom rummen fysiskt kan "användas som sovrum" bestrides. Skadan utgörs inte av den praktiska användningen, utan av att fastigheten marknadsfördes med ett större antal lagliga och godkända sovrum än vad som är tillåtet enligt gällande byggnormer. Planritningen är en central del av marknadsföringen och vi som köpare har rätt att förlita oss på att den korrekt återspeglar bostadens faktiska disposition.

Som framgår av vår anmälan marknadsfördes utrymmet på övervåningen som sovrum genom en manipulerad planritning, trots att utrymmet i själva verket är en klädkammare. Även utrymmet i källarplanet marknadsfördes felaktigt med hänsyn till gällande regler. Att tvingas marknadsföra fastigheten med färre sovrum vid en framtida försäljning innebär en konkret värdeminskning och därmed en ekonomisk skada.

Gällande undersökningsplikten bestrides att det åligger en konsument att under en visning utföra tekniska kontroller för att verifiera att en mäklare inte har lämnat felaktiga eller manipulerade uppgifter i marknadsföringen.

Radon; värdepåverkan

Motpartens ifrågasättande av värdeutlåtandet bestrides. Förekomsten av blåbetong är ett riskmaterial som belastar fastigheten ekonomiskt oavsett uppmätta radonhalter.

Sakkunniga har bedömt att rivning av innerväggar i kombination med installation av FTX-ventilation var den enda proportionerliga åtgärden för att hantera problematiken. Att fullständig sanering genom totalt materialutbyte inte genomförts beror på att detta inte varit tekniskt eller ekonomiskt försvarbart, vilket understryker att de vidtagna åtgärderna varit kostnadseffektiva och skadebegränsande.

Trots åtgärder kvarstår faktumet att fastigheten är till stor del uppförd i ett riskmaterial och därmed lider av en bestående marknadsmässig värdepåverkan. Vi hade avstått helt från köpet om vi hade mottagit korrekt och sanningsenlig information om fastigheten. Värdeutlåtandet utgör därmed ett sakligt och objektivt underlag från professionella aktörer för den ekonomiska skada som uppkommit till följd av att korrekt information inte lämnades inför köpet.

Reklamation

Motpartens invändningar om sen reklamation bestrids. Enligt FML 3 kap. 25 § ska reklamation ske inom skälig tid från det att skadelidande fått kännedom om den omständighet som ligger till grund för anspråket, dvs. mäklarens vårdslöshet och de systematiska bristerna. Mot bakgrund av att bristerna uppvisar ett systematiskt och grovt oaktsamt mönster åberopas även FML 3 kap. 26 § andra stycket, enligt vilken tidsfrågan inte har avgörande betydelse.

I detta fall var det oberoende parter med insyn i FML som upplyste om bristerna i mäklarens underlåtenhet att inhämta, kontrollera och vidarebefordra väsentlig och lagstadgad information samt brister i dokumentation och journalföring. Kännedom om dessa omständigheter uppkom successivt vid följande tidpunkter:

- I samband med mäklarens utfästelse i den juridiska tvisten mot säljaren den 17 september 2024,
- Vid genomgång tillsammans med oberoende fastighetsmäklare den 5 december 2024,
- Vid mottagandet av mäklarjournalen via Mäklarsamfundet den 13 februari 2025, samt
- efter att ytterligare brister uppmärksammats av sakkunniga under pågående renovering i juni 2025.

Reklamation har därefter skett inom skälig tid. Motpartens påstående att reklationsfristen skulle börja löpa redan vid tillträdet saknar rättsligt stöd, eftersom fel i fastigheten inte i sig gav anledning att misstänka mäklarens vårdslöshet.

Hänvisningen till rättsfallet RH 2006:77 är inte relevant i detta fall. Avgörandet avser reklamation av en besiktningstjänst och saknar bäring på fastighetsmäklares ansvar enligt FML, särskilt i situationer där vårdslösheten består i bristande informationsinhämtning, dokumentation och rådgivning.”

Mäklaren tillade i huvudsak följande:

Byggnadssätt m.m.

I Svea hovrätts mål T 2402-16 hade det, till skillnad från i detta fall, lämnats en felaktig uppgift om byggnadssätt. I detta fall lämnades ingen uppgift om byggnadssätt.

NN-YY har hänvisat till förmedlingen av Fastighetsvägen 22 och att uppgiften som lämnades i den annonsen – att låga radonvärden uppmätts – innebär att han skulle ha haft kännedom om ”radon som relevant riskfaktor”. Det framgår av annonsen att den byggnaden innehåller betong/lättbetong. Han menar tvärtom att dessa omständigheter innebar att han inte hade någon anledning att misstänka att höga radonhalter vid förmedlingen av fastigheten som NN-YY förvärvat.

Besiktning

Som framförts accepterade inte säljaren att köpet villkorades av besiktning. Säljaren accepterade däremot att NN-YY utförde en besiktning före tillträdesdagen, varför ett sådant villkor togs in i köpekontraktet (15 § 2 st). Då NN-YY avsåg att renovera byggnaden, får det antas att besiktningen utfördes för att de bättre skulle kunna planera den kommande renoveringen.

Planritning

Planritningen togs fram av mäklarföretagets samarbetspartner. Den har inte ”manipulerats”. Han hade ingen anledning att misstänka att planritningen skulle vara felaktig. En planritning är i regel inte heller skalenlig och en spekulant får även räkna med att avvikelser kan förekomma.

Dubbla boendekostnader

Det vidhålls att påstådd kostnad för annat boende är en följd av den planerade renoveringen och inte påstådda fel. NN-YY fick del av protokollet från radonmätningen i direkt anslutning till tillträdet. Årsmedelvärdet översteg inte gränsvärdet varför förekomsten av radon inte utgjorde ett hinder för inflyttning.

Ombudskostnader

NN-YY har inte visat att endast 26 027 kr utgår från rättsskyddsförsäkring. I regel betalar försäkringstagaren 20 procent av kostnaden, vilket innebär att ett betydligt högre belopp än 26 027 kr borde täckas av rättsskyddsförsäkringen.

NN-YY tillade följande:*Lagstadgad objektsbeskrivning och annonsering*

De vidhåller att ingen lagstadgad objektsbeskrivning tillhandahölls och att webbannonsern på mäklarfirmans hemsida inte uppfyller lagens krav.

Trots marknadsföringen av objektet "på förhand" på mäklarfirmans hemsida, genomfördes försäljningen som en sedvanlig öppen process med flertalet visningar och ett större antal spekulanter.

Av mäklارئournalen framgår att en intagsbesiktning genomfördes den 29 maj 2023. Mäklaren har således haft fastigheten under sitt ansvar i över fem månader före kontraktsskrivningen. Under denna tid har Mäklaren haft en aktiv, lagstadgad skyldighet att inhämta och fastställa obligatoriska uppgifter. Att dessa brister dessutom kvarstod vid två skilda försäljningstillfällen visar en systematisk oaktsamhet.

Mäklarens kontrollskyldighet och bevisbörda

Enligt nämndens bedömning i ärendet 90/17 ålades mäklaren att visa att uppgiften om driftskostnader härrörde från säljaren. Som exempel i vårt fall har motparten i en tidigare bilaga angett samtliga driftskostnader till noll kr. Det bör åligga Mäklaren att styrka att dessa värden har lämnats av säljaren.

Vidare vad gäller tillgång och inhämtning av information, har den ansvariga mäklarfirman förklarat att det "absolut går att fixa" en fullmakt och poängterar att detta är något den ansvarige mäklaren kan hjälpa till med.

I FRN 90/17 fastställde nämnden att när en mäklare brister i sin skyldighet att redovisa lagstadgad information, ska den osäkerhet som uppstår vid skadeberäkningen falla tillbaka på mäklaren. Nämnden konstaterade även att en mäklare aldrig får okritiskt vidarebefordra uppgifter som finns skäl att misstänka är felaktiga. Om nämnden i ärendet 90/17 fann det oaktsamt av mäklaren att inte reagera på en elkostnad om 13 091 kr för en villa på 150 kvm (boarea), bör Mäklaren acceptans av nollvärden (0 kr) för deras fastighet på 150 kvm boarea och 80 kvm biarea anses vara ett extremfall av bristande omsorg.

Nämnden underströk att det enligt lagens förarbeten (prop. 1983/84:16 s. 40) är obligatoriskt att ange fastighetens uppvärmningsanordning i objektsbeskrivningen. Trots att den marknadsförda planritningen visar ett rum med benämningen "Panna", har Mäklaren helt underlåtit att beskriva systemet i en objektsbeskrivning. Detta understryker ytterligare en passivitet i mäklaruppdraget. Avsaknaden av energideklaration i kombination med de utelämnade uppgifterna om uppvärmningssystem har gjort det omöjligt för oss att bedöma fastighetens energiprestanda, framtida kostnader och gör beslutsunderlaget vilseledande.

En genomsnittlig spekulant, och även banker vid kreditprövning, utgick vid köptillfället från en schablonmässig driftskostnad på cirka 30–50 000 kr/år för en villa. De som köpare hade inte någon anledning att misstänka att driftskostnaden för just detta objekt skulle vid förmedlingen avvika över 100 % från en normal schablonkostnad, inte inräknat de utökade driftskostnader efter saneringsåtgärder.

Som vi påtalat i vår anmälan utgör den uteblivna informationen, i kombination med att fastigheten i själva verket hade en driftskostnad på 102 212 kr, ett systematiskt borttagande av olika varningsflaggor som annars skulle ha lett till tidig upptäckt av betydande ekonomiska belastningar. Enligt FRN:s praxis ska den osäkerhet som uppstår vid en sådan bristfällig redovisning av lagstadgad information falla tillbaka på mäklaren, då underlaget varit direkt vilseledande för dem som köpare.

Byggnadssätt m.m.

Mäklaren påstår att han "*inte hade tillgång till uppgifter om byggnadssätt, varför sådana uppgifter inte kunde lämnas*". De bestrider påståendet om bristande tillgång till uppgifter. Säljaren hade originalritningar och bygglovshandlingar (som de senare mottog den 13 september 2024), och den marknadsförda planritningen upprättades utifrån flera av dessa tekniska underlag. Det framstår som osannolikt att Mäklaren saknat möjlighet att inhämta uppgift om byggnadssätt när han samtidigt nyttjat samma underlag för säljfrämjande syften. Det rör sig således om en selektiv informationsgivning där lagstadgad riskinformation exkluderats.

De vill lyfta fram FMI:s beslut 25–0582, där det klargörs att uppgift om byggnadssätt är obligatorisk och inte föremål för mäklarens fria bedömning. FMI tilldelade mäklaren en varning, vilket understryker att tillsynsmyndigheten ser mycket allvarligt på denna typ av underlåtenhet. Det bör understrykas att det ovannämnda fallet rörde enstaka utelämnade uppgifter. I deras förmedling rör det sig i stället om en total avsaknad av denna lagstadgade information.

Det är anmärkningsvärt att Mäklaren kan redogöra för tekniska detaljer som inte finns i den offentliga marknadsföringen av grannfastigheten (Fastighetsvägen 22). Mäklarens detaljerade tekniska redogörelse i efterhand talar för att uppgifter varit möjliga att inhämta inom uppdraget. Att han undanhöll samma typ av information i deras förmedling, trots att han bevisligen hade kännedom om områdets riskkonstruktioner, framstår som selektiv informationsgivning.

I målet Svea hovrätts mål T 2402-16 fastställdes att byggnadstekniska uppgifter är centrala för köparens riskbedömning. Som yrkesman kan Mäklaren inte åberopa sin egen underlåtenhet att följa lagen som en ansvarsbefriande omständighet. Tvärtom visar domen att information om byggnadsmaterial är så fundamental att den minskar skälen att misstänka fel och därmed behovet av riktad undersökning. Genom att utelämna informationen har Mäklaren tagit bort den varningsflagga som lagen kräver, vilket kraftigt försvårat möjligheten att fullgöra undersökningsplikten.

Vidare bortser Mäklaren helt från de faktiska mätresultaten för fastighetens övre plan, det vill säga den del av bostaden som är konstruerad för långvarig vistelse. Denna primära vistelsezon, där boende spenderar merparten av dygnets timmar, har ett årsmedelvärde om $230 \pm 30 \text{ Bq/m}^3$ med återkommande nivåer över 400 Bq/m^3 . Dessa värden överstiger den gällande referensnivån på 200 Bq/m^3 .

Genomförda saneringsåtgärder utgör en riskbegränsande insats men löser inte fastighetens grundläggande problem: att den är byggd med blåbetong. Som fastställs i Svea hovrätts mål T 2402–16 innebär förekomsten av radonstrålande blåbetong en värdeminskning som ofta överstiger själva avhjälpandekostnaden på grund av stigmatisering på marknaden. Fastighetens marknadsvärde har därmed permanent påverkats negativt, vilket även bekräftats av oberoende mäklare. Denna ekonomiska skada är en direkt följd av Mäklarens underlåtenhet och selektiva informationsgivning. Med korrekt information om byggnadssätt hade de haft möjlighet att göra en helt annan riskbedömning inför köpet.

Besiktning

Först i slutskedet av budgivningen framkom att säljaren inte accepterade en besiktning av fastigheten före köp. I detta skede har mäklaren en förstärkt omsorgsplikt enligt god fastighetsmäklarsed att varna för riskerna med att avstå besiktning. Detta strider mot 3 kap. 12 § fastighetsmäklarlagen, som kräver att mäklaren upplyser om undersökningsplikten och verkar för undersökning före köpet.

Genom att Mäklaren aktivt verkade för att köpet skulle genomföras utan besiktningssklausul, trots det bristfälliga beslutsunderlaget, försatte han dem i en situation där en meningsfull riskbedömning gjordes omöjlig. Möjligheten att besiktiga inför tillträdet kan på intet sätt likställas med en besiktning före bindande köp. Mäklarens påstående att besiktningen endast syftade till planering av renovering saknar stöd och bortser från att besiktningens centrala funktion är att möjliggöra en korrekt riskbedömning innan köparen binder sig vid köpet.

Planritning

Mäklaren har ett lagstadgat ansvar för att marknadsföringsmaterialet är korrekt. Att hänvisa till en "samarbetspartner" befriar inte Mäklaren från hans ansvar gentemot köparen, då det är mäklaren som väljer att publicera och nyttja underlaget i säljfrämjande syfte. Mäklaren bär ansvaret för att kontrollera att det material han publicerar stämmer överens med de faktiska förhållandena och de tekniska underlag som funnits tillgängliga under förmedlingsuppdraget.

Mäklarens påstående att en planritning "i regel inte är skalenlig" är i detta sammanhang irrelevant. De invänder inte mot mindre fel i skala utan mot att planritningen har förvanskats för att skapa en oriktig bild av fastighetens olika rumsfunktioner. Att planritningar inte alltid är skalenliga förklarar inte varför avvikelsen är koncentrerad till ett specifikt utrymme medan övriga väggar och detaljer sammanfaller. Som framgår tydligt har väggar och fast inredning i klädkammaren ritats om i den marknadsförda planritningen jämfört med fastighetens originalhandling och rumsbenämningar ändrats felaktigt till sovrum i två skilda rum i fastigheten (inkl. rum i källaren).

Att Mäklaren hävdar att han "hade ingen anledning hade att misstänka" felaktigheter motsägs direkt av att han bevisligen haft tillgång till originalhandlingar. Det rör sig om en medveten ändring av fastighetens faktiska konstruktion och rumsfunktion snarare än en godtagbar avvikelse, vilket har varit direkt vilseledande för alla spekulanter och i deras värdering och även renovering av objektet.

Dubbla boendekostnader

De redovisade dubbla boendekostnaderna är en direkt och oförutsedd skada enligt deras tidigare anmälan samt yttrande och kvarstår som post i skadeståndskravet.

Ombudskostnader

De har redovisat den faktiska ersättningen från rättsskyddet och de yrkade ombudskostnaderna avser den del som inte täcks av försäkringen.

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.

Om nämndens prövning

Nämnden ska pröva om NN-YY har lidit en ekonomisk skada av Mäklarens agerande eller underlåtenhet att agera. Av det följer att det endast är sådant som NN-YY har påstått orsakat en skada som nämnden ska pröva. Omvänt kan man uttrycka det så här: att en mäklare har agerat oaktsamt saknar betydelse, så länge det inte har påståtts att en viss oaktsamhet har orsakat en viss ekonomisk skada.

För skadestånd krävs vidare att den skadelidande konkret kan visa att en viss oaktsamhet har resulterat i en ekonomisk skada. Allmänt hållna påståenden om ett orsakssamband är inte tillräckligt. Exempelvis är det inte tillräckligt att påstå att en viss oaktsamhet har "försvårat insynen i förmedlingsprocessen, fördröjt identifieringen av fel och begränsat möjligheten att tillvarata våra rättigheter" för att nu ta

ett exempel från anmälan. Sådana påståenden om orsakssamband och skada är alltför lösliga för att kunna prövas.

Den skada som NN-YY gjort gällande består i åtgärds kostnader om 961 000 kr, ombudskostnader i tvisten mot säljaren om 33 973 kr, värdeminskning om 432 000 kr på grund av felaktig uppgift om rum, dubbla boendekostnader om 148 500 kr på grund av åtgärdande av felen i fastigheten samt kostnader för omprojektering av ventilationsarbete om 25 000 kr.

För att avgöra ärendet ska nämnden ska pröva om:

- 1) Mäklaren har agerat oaktsamt i de avseenden som NN-YY har påstått, samt
- 2) om det i så fall är visat att oaktsamheten har orsakat de ekonomiska skador som de har begärt ersättning för.

Nämnden kommer även att redogöra för en del frågor som inte är nödvändiga för att avgöra ärendet, som en information till parterna och andra läsare av beslutet.

Objektsbeskrivningen; uppgift om byggnadssätt m.m.

Enligt 3 kap. 14 § 2 st. fastighetsmäklarlagen (FML) ska bland annat byggnadens byggnadssätt anges i objektsbeskrivningen.

Byggnadssättet kan anges genom en ganska allmän beskrivning. Enligt förarbetena till FML bör mäklaren redovisa byggnadens grundförhållanden, väggarnas ytterbeklädnad, takbeklädnad, uppvärmnings- och VVS-förhållanden samt annat som i det särskilda fallet är av intresse. Dessa uppgifter kan mäklaren i regel få från säljaren, se prop. 1983/84:16 s. 40.

Mäklaren har gett in en objektsbeskrivning, som han uppgett att NN-YY fick del av före köpet. Detta har NN-YY förnekat. Mäklaren, som har bevisbördan, har inte visat att han tillhandahöll den ingivna objektsbeskrivningen.

Om NN-YY fick del av den ingivna objektsbeskrivningen eller inte saknar emellertid betydelse för ärendet. Oavsett om NN-YY fick del av den ingivna objektsbeskrivningen eller inte, står det klart att Mäklaren underlät att redovisa byggnadssättet i beskrivningen. Det skäl som han angett för underlåtenheten, att han inte fick någon information om byggnadssättet, är ingen rimlig ursäkt. Redan av en snabb blick på byggnaden måste såväl fasad- som takbeklädnad ha framgått. Vidare utgår nämnden från att även uppvärmningssystem, VVS-förhållanden och grundläggning

hade kunnat undersökas och redovisas. Mäklaren åsidosatte således en bestämmelse i FML. Enligt nämnden står det klart att det måste ha skett i vart fall av oaktsamhet.

Frågan om objektsbeskrivningen och byggnadssättet är emellertid endast av intresse såvitt avser den s.k. blåbetongen i byggnaden. I den frågan gör nämnden följande bedömning.

Om byggnadens stomme består av trä eller betong bör mäklaren normalt kunna redovisa det i objektsbeskrivningen. Om mäklaren skulle känna till att grundmaterialet i stommen är s.k. blåbetong, bör detta redovisas tillsammans med en upplysning om att materialet kan avge radongas. Det sistnämnda följer av mäklarens allmänna upplysningsskyldighet enligt 3 kap. 12 § 3 st. FML.

I detta fall är det inte visat att Mäklaren kände till eller borde ha känt till att byggnaden var uppförd med blåbetong. Med andra ord är det inte visat att han agerade oaktsamt i denna del.

Med anledning av vad NN-YY anfört tillägger nämnden att lättbetong inte är samma sak som blåbetong. Blåbetong är en särskild typ av lättbetong, tillverkad av alunskiffer som innehåller uran och som därför kan avge radongas.

Nämnden tillägger vidare att NN-YY inte har visat att radonhalten översteg gränsvärdet. Den långtidsmätning som getts in i ärendet visar på ett årsmedelvärde om 200 Bq/m³ luft. Det NN-YY hade kunnat få ersättning för i denna del, om Mäklaren hade varit ansvarig, hade därför varit den lägre köpeskillning som NN-YY eventuellt hade kunnat förhandla fram om det hade varit känt att byggnaden hade en stomme av blåbetong.

Nämnden vill slutligen påpeka att NN-YY har missförstått den dom från Svea hovrätt som de hänvisat till. I hovrättsfallet hade det felaktigt angetts i objektsbeskrivningen att byggnadens stomme var av trä. Hovrätten ansåg därför att säljaren hade utfäst att det inte kunde finnas någon (radonhaltig) betong i byggnaden. I det nu aktuella fallet angavs inget alls om byggnadssättet i objektsbeskrivningen; någon sådan utfästelse som i hovrättsfallet var det därmed inte fråga om.

Objektsbeskrivningen; uppgift om driftskostnader

Det är klarlagt att Mäklaren underlät att redovisa fastighetens driftskostnader i den ingivna objektsbeskrivningen. Även detta måste ha skett med uppsåt eller i varje fall av oaktsamhet.

Frågan om driftskostnader saknar emellertid betydelse för ärendet. Inget i NN-YY:s uppgivna skada har någon bäring på fastighetens driftskostnader.

Besiktning

En mäklare ska verka för att köparen undersöker eller låter undersöka fastigheten före köpet eller i varje fall innan köpet blir definitivt bindande.

Av ingiven korrespondens framgår inget annat än att det var säljaren som uppställde villkoret att ingen besiktning fick ske före köpet. Ett sådant besked är mäklaren skyldig att framföra till spekulanterna.

Om det var så att Mäklaren informerade NN-YY om säljarens inställning först i slutet av budgivningen, trots att han hade tillgång till informationen tidigare, utgjorde det i och för sig ett brott mot god fastighetsmäklarsed. Det är emellertid inte visat att detta orsakade någon skada; NN-YY hade ju möjlighet att avstå från köpet.

Nämnden tillägger att Mäklarens påstådda motverkande av en besiktning inte nödvändigtvis har någon bäring på frågan om NN-YY:s möjligheter att rikta krav mot säljaren för s.k. dolda fel. Tvärtom kan en undersökning med hjälp av fackman i vissa fall vara negativt för köparens möjligheter att kräva ersättning av säljaren, se rättsfallet NJA 1998 s. 407.

Frågelista

Parterna förefaller överens om att en s.k. frågelista överlämnades först på dagen för kontraktsskrivningen.

Det framgår inte av anmälan på vilket sätt skadan hade undvikits eller minskat om en frågelista hade tillhandahållits i god tid före köpet. NN-YY har endast uppgett att det sena tillhandahållandet "försvagat deras rättsliga ställning i den efterföljande tvisten med säljaren och medfört ekonomisk skada". Som nämnts i det föregående är det alltför lösligt för att kunna prövas.

Att frågelistan inte fogades som en bilaga till köpekontraktet, som NN-YY också har påpekat, saknar rättslig betydelse.

Energideklaration

Det framgår inte av anmälan på vilket sätt Mäklaren skulle ha hanterat frågan om energideklaration felaktigt. En mäklare ska uppmana säljaren att upprätta en ener-

gideklARATION, vilket parterna tycks vara överens om att säljaren gjorde. Om säljaren sedan inte tillhandahöll den inom avtalad tid, som NN-YY gjort gällande, kan Mäklaren rimligen inte lastas för.

Det framgår inte heller av anmälan på vilket sätt skadan hade undvikits eller minskat om frågan om energideklARATIONEN hade hanterats på annat sätt.

Mäklarjournal

Mäklaren ska överlämna en journal till parterna när uppdraget upphör, vilket normalt sker i samband med tillträdet. Det ska ske utan att parterna ber om det.

Parterna förefaller överens om att journalen överlämnades först ett år efter tillträdet, när NN-YY efterfrågade den. Mäklaren bröt mot fastighetsmäklarlagen i denna del och enligt nämnden måste det ha skett medvetet eller i varje fall av oaktsamhet. Det framgår emellertid inte av anmälan på vilket sätt avsaknaden av journal orsakade de påstådda skadorna.

Budgivningslista

Det framgår inte av anmälan på vilket sätt de påstådda felen i budgivningslistan orsakade de påstådda skadorna.

Uppgift om rum m.m.

Enligt anmälan marknadsförde Mäklaren två av utrymmena i byggnaden som "rum", trots att det ena endast var sex kvadratmeter och för låg takhöjd samt det andra hade för låg takhöjd och bristande ventilation.

NN-YY har inte visat att de lidit någon ekonomisk skada av det påstådda felet. Det samma gäller för den påstådda manipulationen av planritningen.

Oljecisternen

NN-YY menar att oljecisternen hade installerats utan bygglov och att Mäklaren inte borde ha godtagit säljarens uppgift i frågelistan att bygglov fanns.

En mäklare har normalt ingen skyldighet att kontrollera bygglov. Det har inte heller framkommit att det skulle ha funnits indikationer på att bygglov saknades och att Mäklaren därför borde ha ifrågasatt säljarens uppgift. Med andra ord är det inte visat att Mäklaren agerade oaktsamt.

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.