

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 500 000 kr.

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

BAKGRUND

Den 18 november 2022 köpte NN och YY ("NN-YY") bostadsrätten till en lägenhet i Storstaden för 5 400 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Enligt NN-YY marknadsfördes bostaden som tre rum och kök men hade i verkligheten endast två rum och kök. De har därför begärt skadestånd.

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

Grunder

Mäklaren har brustit i sina skyldigheter genom att marknadsföra och informera om bostaden på ett sätt som gav ett missvisande helhetsintryck av bostadens rumsantal och marknadssegment. Bostaden presenterades genomgående som en tre-rumslägenhet och förekom i sökresultat och filtrering för "3 rum och kök" på bostadssajter som Fastighetssajten och Bostadshemsidan.

Avgörande information om att bostaden formellt var registrerad som två rum tillhandahölls först sent i köpprocessen och presenterades på ett sätt som gjorde att uppgiften inte fick tillräckligt genomslag före köpbeslutet. De hade därför anledning att utgå från att bostaden tillhörde trerumssegmentet vid köpet.

Mäklarens agerande har medfört att bostaden i realiteten tillhörde ett annat köparsegment än vad marknadsföringen gav intryck av, vilket har orsakat ekonomisk skada. Skadan består i skillnaden i marknadsvärde mellan två- och trerumslägenheter i aktuellt storleks- och områdessegment.

Det begärda beloppet 500 000 kr motsvarar den övre delen av det spann som framkommer vid jämförelse mellan två- och trerumslägenheter i relevant marknadssegment, baserat på marknadsdata och skillnader i efterfrågan.

Omständigheter

Marknadsföring och helhetsintryck

Bostaden marknadsfördes genomgående som en trerumslägenhet. Av annonsering, planritning och visning framgick att bostaden bestod av tre rum, varav två användbara sovrum. Bostaden angavs som "3 rum" på flera ställen, och marknadsföringen gav ett entydigt helhetsintryck av att bostaden var en trea i marknadens mening.

Någon tydlig eller framträdande reservation om att bostaden formellt var registrerad som två rum framgick inte av den marknadsföring som låg till grund för deras intresse för objektet och deltagande i budgivningen.

Köpprocessen och tidpunkten för information

De deltog i visning och budgivning utifrån detta helhetsintryck. Först mycket sent i köpprocessen i samband med att objektsbeskrivningen tillhandahölls, framgick uppgiften att bostaden var registrerad som två rum men disponerades som tre.

Vid denna tidpunkt hade köpbeslutet i praktiken redan fattats genom deltagande i budgivningen. Informationen presenterades utan närmare förklaring av dess innebörd eller vilka konsekvenser den kunde få för värdering, köparsegment eller framtida försäljning.

Varför uppgiften inte blev begriplig vid köpet

Uppgiften om att bostaden var registrerad som två rum angavs i objektsbeskrivningen under rubriken "Areakälla", i direkt anslutning till uppgifter om boarea och tillhörande mätbevis. Denna placering och kontext gav intryck av att uppgiften var av teknisk eller administrativ karaktär, relaterad till area, snarare än till bostadens faktiska rumsstatus och marknadssegment.

Samtidigt angavs bostaden genomgående som tre rum i objektsbeskrivningen, bland annat i faktaruta och övrig text. Sammantaget gav detta ett motstridigt men för en lekman svårtolkat informationsinnehåll, där uppgiften om registrerat rumsantal inte framstod som avgörande eller som en varningssignal.

Det faktum att uppgiften presenterades tillsammans med mätbeviset bidrog ytterligare till att den uppfattades som en formell upplysning, snarare än som information med betydelse för hur bostaden faktiskt kunde marknadsföras och värderas.

Därtill tillhandahölls objektsbeskrivningen via e-post först kvällen före den morgon då köpeavtalet undertecknades, och mätbeviset överlämnades i samband med själva kontraktsskrivningen. Informationen lämnades således vid en mycket sen tidpunkt i köpprocessen, utan att ges särskild tyngd eller förklaring. Detta innebar att uppgiften inte fick reellt genomslag före köpbeslutet och därmed inte påverkade deras ställningstagande.

Mot denna bakgrund hade de som köpare ingen anledning att ifrågasätta att bostaden var en trerumslägenhet före köpet.

När felet faktiskt blev känt

Det var först i samband med att de senare skulle sälja bostaden som innebörden blev klar för dem. Den nya mäklaren upplyste då om att bostaden inte var en tre-rumslägenhet och att den inte kunde marknadsföras som sådan.

Först vid denna tidpunkt stod det klart för dem att bostaden tillhörde ett annat marknadssegment än vad de haft anledning att utgå ifrån vid köpet.

Mäklaren

Grunder för bestridande

Han har inte agerat oaktsamt.

Reklamation har skett för sent.

NN-YY har inte drabbats av skada.

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

Oaktsamhet

I objektsbeskrivningen lämnades uppgift om att lägenheten hade tre rum och kök. Det lämnades även en kompletterande uppgifter om antalet rum, bland annat angavs att *"bostaden är registrerad som 2 rok men disponeras som 3 rok"*. Det framgick även, under rubriken "Sovrum 1" att lägenheten hade byggts om: *"Tack vare sovrummets storlek har man kunnat bygga om bostaden till en inbjudande och yteffektiv 3:a. Det inre sovrummet inreds idag med bred dubbelsäng, nattduksbord och byrå [...]"*. Under rubriken "Sovrum 2" angavs: *"Möjligheterna är många då även detta sovrum är av bra storlek. Idag nyttjas det som arbetsrum och barnrum men tidigare var det istället en fantastisk matplats för stora sällskap [...]"*.

Han bestrider påståendet att bostaden presenterades som en trerumslägenhet och förekom i sökresultat och filtrering för "3 rum och kök" på Fastighetssajten och Bostadshemsidan. I annonsen på internet lämnades uppgift om att lägenheten var registrerad som en lägenhet med två rum och kök.

Vid visning av lägenheten lämnade han även ut prospekt där det intill uppgiften om antalet rum framgick att lägenheten var "registrerad som 2 rok men disponeras som 3 rok". Information om köparens undersökningsplikt lämnades på sidan fyra. Internetannonsen innehöll den information som lämnades i prospektet och objektsbeskrivningen. Vid skapandet av prospekt, objektsbeskrivning och internetannons hämtades informationen från mäklarsystemet. Det stämmer alltså inte att uppgiften om två rum och kök lämnades sent i köpprocessen. Nämda uppgift lämnades i ett tidigt skede i annonsen på internet och även i prospektet som tillhandahölls vid visningen samt i objektsbeskrivningen som översändes till NN-YY före köpet.

NN-YY lämnade sitt sista bud den 16 november 2022. När säljaren hade accepterat budet översändes kontraktshandlingarna, inklusive objektsbeskrivningen, till NN-YY per mejl den 17 november 2022. Anmälarna hade alltså tid på sig att i lugn och ro gå igenom handlingarna före kontraktsskrivningen. Den 18 november 2022 träffades parterna på hans kontor för att underteckna handlingarna. Innan överlåtelseavtalet undertecknades gick han igenom handlingarna med parterna. Parterna undertecknade bland annat objektsbeskrivningen och de signerade även varje sida i beskrivningen.

Före överlåtelsen informerades alltså NN-YY om att lägenheten var registrerad som en lägenhet med två rum och kök, men att den disponerades som en lägenhet med tre rum och kök och hade byggts om för att skapa ett extra sovrum.

Uppgiften att lägenheten byggts om och efter ombyggnationen disponerades som en lägenhet med tre rum och kök var inte felaktig. Det ena sovrummet har visserligen inte tillgång till direkt dagsljus, jfr Lantmäteriets föreskrifter LMVFS 2007:3, som gäller vid tillämpning av lagen (2006:378) om lägenhetsregister och förordningen (2007:108) om lägenhetsregister.

I Boverkets föreskrifter, BFS 2024:11 § 5, som trädde i kraft 1 juli 2025, definieras ett rum på följande sätt: "Ett utrymme i en byggnad, som kan beträdas och är avgränsat på alla sidor av golv, väggar och tak". Det finns inget krav på direkt dagsljus eller att golvytan ha viss minsta storlek.

I detta fall kan de båda "sovrummen" enligt allmänt språkbruk beskrivas som sovrum. Som framgår av planritningen är utrymmet som denna tvist gäller till och med större än sovrummet med direkt dagsljus.

Mot bakgrund av ovan bestrider han att han skulle ha agerat oaktsamt.

Han har även noterat att NN-YY, i samband med deras egen försäljning av bostadsrätten i november 2025, genom Fastighetsbyrån marknadsförde bostaden med uppgift om att den har "2,5 rum + kök" och att den används som en "3:a med två sovrum". NN-YY anser uppenbarligen själva att det är en korrekt beskrivning att lägenheten kan "användas" som en trerumslägenhet. Vidare marknadsförs bostadsrätten med uppgift om att den har två sovrum: *"Det större sovrummet har plats för en dubbelsäng..."* och *"Via flertalet industrifönster mot den andra sovrummet..."*.

Skada

NN-YY har hänvisat till att de jämfört "marknadsdata och efterfrågan" mellan två- och trerumslägenheter och att "Mäklarens agerande har medfört att bostaden i realiteten tillhörde ett annat köparsegment". Det är oklart vad NN-YY menar. Om de menar att de betalade ett högre pris per kvadratmeter för att det lämnades uppgift om att lägenheten har tre rum och kök, kan det konstateras att snittpriset per kvadratmeter i november 2022 var lägre för lägenheter med tre rum jämfört med två rum. Att andra lägenheter kan ha sålts till högre pris, eller för högre kvadratmeterpriser, kan ha många olika förklaringar (storlek, bättre läge, placering i byggnaden, skick, planlösning, etc.).

Oaktat andra försäljningar har NN-YY inte visat att de drabbats av någon skada. Det lämnades uppgift om att lägenheten är registrerad som en lägenhet med två rum och kök och NN-YY (och andra spekulanter) kunde genom att besöka visningen och studera planritningen bilda sig en uppfattning om hur de olika utrymmena kunde användas. NN-YY skriver själva att det vid "...visning framgick att bostaden bestod av tre rum, varav två användbara sovrum".

Han har noterat att NN-YY i slutet av november 2025 sålde bostadsrätten för 6 450 000 kr. Av statistik från Svensk Mäklarstatistik framgår att det genomsnittliga kvadratmeterpriset för en bostadsrätt på Stadsdelen var 92 485 kr i november 2022 (när NN-YY förvärvade bostadsrätten för 5 400 000 kr). I november 2025 var det genomsnittliga kvadratmeterpriset 108 035 kr. Det innebär en värdeökning om cirka 17 procent $((108035/92485)-1=0,1681)$. Om man utgår från det pris NN-YY

köpte bostadsrätten för motsvarar det ett pris/värde om cirka 6 300 000 kr i november 2025 ($5\,400\,000 \cdot 1,1681$). Bostadsrätten såldes för ett högre pris, vilket visar att NN-YY inte drabbats av någon skada.

Reklamation

Före köpet lämnades information om att lägenheten var registrerad som en lägenhet med två rum och kök. NN-YY kunde även vid visningen bilda sig en uppfattning om hur de olika utrymmena kunde användas för olika ändamål.

NN-YY måste redan vid tidpunkten för köpet i november 2022 ha insett eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för kravet, varför reklamationsfristen började löpa i samband med det. De måste i vart fall ha insett detta senast i samband med att de tillträdde bostadsrätten och bosatte sig i lägenheten (februari 2023). Reklamation framställdes den 17 november 2025, cirka tre år senare, vilket är för sent.

NN-YY tillade följande:

Hur bostaden presenterades och det helhetsintryck som gavs

Mäklaren gör gällande att bostaden inte presenterades på ett missvisande sätt eftersom objektsbeskrivningen anger att bostaden är registrerad som två rum och kök men disponeras som tre.

De vidhåller att bostaden genom marknadsföringen och presentationen gav ett tydligt helhetsintryck av att vara en trerumslägenhet.

Planritningen som användes i marknadsföringen visar två utrymmen markerade som "Sovrum", utöver vardagsrum och kök. För en genomsnittlig spekulant ger detta ett tydligt intryck av att bostaden är en trea i marknadens mening.

Bostaden angavs dessutom som tre rum i objektsbeskrivningen och i den övriga presentationen av bostaden. Samtidigt framgick vid visning och genom planlösningen att bostaden hade två separata sovrum.

Bostaden exponerades även i internetannonseringen på ett sätt som innebar att den framstod som en trerumslägenhet. De annonser som genererades via mäklarens system och publicerades på bostadsplattformar visar att bostaden presenterades med tre rum. Detta innebar även att bostaden exponerades i sökresultat för spekulanter som filtrerade efter tre rum, vilket förstärkte intrycket att bostaden tillhörde trerumssegmentet.

Den uppgift som anger att bostaden är registrerad som 2 r.o.k. men disponeras som 3 r.o.k. förekommer visserligen i objektsbeskrivningen, men denna uppgift är placerad under rubriken "Areakälla" i anslutning till uppgifter om boarea och mätbevis. Informationen presenteras därmed i ett sammanhang som framstår som teknisk och administrativ, snarare än som en upplysning av avgörande betydelse för bostadens marknadssegment.

Samtidigt anges bostaden genomgående som tre rum i andra delar av presentationen. Sammantaget uppstår därför ett motstridigt informationsinnehåll, där helhetsintrycket tydligt pekar mot att bostaden är en trerumslägenhet.

Tidpunkten då informationen lämnades

Mäklaren gör gällande att informationen om bostadens registrering lämnades i ett tidigt skede.

De vill förtydliga att objektsbeskrivningen skickades till dem per e-post kvällen den 17 november 2022, efter att deras bud hade accepterats. Budgivningen var därmed redan avslutad och deras köpbeslut i praktiken fattat. Kontraktet undertecknades dagen därpå.

Den aktuella uppgiften lämnades således i ett mycket sent skede i processen, och utan någon särskild förklaring om vilka konsekvenser den kunde ha för hur bostaden får marknadsföras eller värderas. Det var därför inte en uppgift som rimligen kunde påverka deras ställningstagande vid köpet.

Deras senare marknadsföring av bostaden

Mäklaren hänvisar till att de vid sin egen försäljning år 2025 beskrev bostaden som 2,5 rum + kök och att den användes som en trea. Denna omständighet styrker i själva verket deras uppfattning.

I samband med deras planerade försäljning kontaktade de en mäklare för värdering och marknadsföring. I den processen uppmärksammades de på att bostaden enligt föreningens uppgifter var registrerad som 2 r.o.k. och att den därför inte kunde marknadsföras som en fullvärdig trerumslägenhet.

Den mäklare som anlätades inför försäljningen uppgav att bostaden inte kunde marknadsföras som 3 r.o.k. utan att en mer korrekt marknadsföring var att ange den som 2,5 rum + kök eller motsvarande formulering. Mot denna bakgrund kom bostaden också att marknadsföras som 2,5 rum + kök.

Denna marknadsföring skiljer sig tydligt från hur bostaden presenterades vid deras köp, där helhetsintrycket var att bostaden utgjorde en trerumslägenhet.

Det framgår därmed att den information som de fick i samband med sin egen försäljning ledde till en annan och mer försiktig beskrivning av bostaden än den som användes vid deras köp.

Detta får även praktiska konsekvenser för exponeringen på bostadsmarknaden. På bostadsplattformar såsom Fastighetssajten och Bostadshemsidan filtrerar köpare normalt sin sökning efter antal rum. När en bostad inte kan marknadsföras som en trerumslägenhet, kommer den därför inte att visas för spekulanter som söker efter tre rum och kök. Det innebär att bostaden exponeras mot en annan och mer begränsad köpargrupp än vad som är fallet för en bostad som kan marknadsföras som en trerumslägenhet.

Detta framgår av tidigare bifogat dokument från Mäklarens senaste inlägga. Den mäklare som anlätades inför försäljningen uppgav också att bostaden inte kunde marknadsföras som en trerumslägenhet eftersom den inte uppfyllde de krav som gäller för att ett utrymme ska klassas som ett rum. I samma korrespondens framhölls även att skillnaden mellan en bostad registrerad som två respektive tre rum har en tydlig påverkan på marknadsvärdet.

Frågan om ekonomisk skada

Mäklaren gör gällande att någon ekonomisk skada inte har uppstått och hänvisar bland annat till genomsnittliga kvadratmeterpriser samt till att bostaden ökat i värde över tid.

De vill understryka att frågan om skada inte handlar om den allmänna marknadsutvecklingen, utan om skillnaden mellan den bostad de hade anledning att utgå från att de köpte och den bostad som i realiteten visade sig föreligga.

Skillnaden mellan två- och trerumslägenheter påverkar köparsegment, efterfrågan och värdering på bostadsmarknaden.

De ger in ett skadevärderingsunderlag och marknadsanalys, baserat på faktiska försäljningar i den relevanta mikromarknaden på Stadsdelen under perioden oktober 2024 – november 2025. Analysen omfattar jämförelser mellan sålda två- respektive trerumslägenheter inom samma marknadssegment.

Underlaget bygger på tre oberoende beräkningsmodeller:

- segmentjämförelse mellan två- och trerumslägenheter,
- jämförelse av pris per kvadratmeter, samt
- en modell baserad på skillnader i köparsegment.

Samtliga modeller visar på en konsekvent värdeskillnad mellan segmenten och konvergerar mot ett skadeintervall om cirka 300 000–500 000 kr.

Reklamation

De vill klargöra att de först i samband med sin egen försäljning år 2025 fick klart för sig att bostaden inte kunde marknadsföras som en trerumslägenhet.

Felet uppmärksammades den 11 november 2025 i samband med att en ny mäklare tog fram underlag inför planerad försäljning och då påpekade att bostaden enligt föreningens uppgifter var registrerad som 2 r.o.k.

De framställde därefter ett skriftligt skadeståndsanspråk den 17 november 2025, det vill säga inom mycket kort tid från det att felet blivit känt. Reklamationen har därför skett inom skälig tid.

Mäklaren tillade i huvudsak följande:

Han bestrider att den omständigheten att förtydligandet om antal rum lämnas under rubriken "Areakälla" skulle innebära att uppgiften framstår som mer "teknisk" eller "administrativ" jämfört med om informationen hade lämnats under rubriken antal rum. Både uppgift om area och antal rum rör bostadens storlek och uppgifterna lämnas intill varandra.

Det är inte fråga om jämförelse av värdet på en lägenhet med två rum och kök jämfört med en lägenhet med tre rum och kök. Lägenhetens användning påverkas inte av hur den marknadsförs, utan av den faktiska utformningen. Lägenheten har tre utrymmen som kan användas som rum och den omständigheten att det ena sovrummet inte har tillgång till direkt dagsljus innebär inte att en "köpargrupp" utesluts.

UTREDNINGEN

I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande:

Antal rum	3
Kökstyp	Kök
Boarea	58 m ²
Areakälla	faktisk uppmätn norm SS 21054:2009
	Bostaden är registrerad som 2rok men disponeras som 3rok

Mäklaren har gett in följande planritning över bostaden:

[Planritning över bostaden. Inte medtagen i det anonymiserade beslutet]

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren avsiktligt eller av oaktsamhet har åsidosatt någon skadeståndssanktionerad bestämmelse i fastighetsmäklarlagen, dels att det har uppkommit en ekonomisk skada, dels att det finns ett orsakssamband mellan mäklarens åsidosättande och skadan.

Kravet på orsakssamband innebär i regel att åsidosättandet ska ha varit en nödvändig betingelse för skadans uppkomst. Eller med andra ord: skadan skulle inte ha uppstått om mäklaren hade agerat riktigt.

Det är normalt den skadelidande som måste kunna bevisa dessa tre omständigheter: avsikt eller oaktsamhet, orsakssamband och skada. Orsakssamband och skada behöver inte alltid vara fullt styrkta utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

Bedömningen i detta fall

Av den ingivna planritningen – se ovan under rubriken "Utredningen" – verkar framgå att det omtvistade utrymmet visserligen var större än sju kvadratmeter, men att det endast hade indirekt dagsljus. Det var därmed inget "rum" enligt definitionen i Lantmäteriets föreskrifter LMVFS 2007:3, vilka anknyter till lagen (2006:378) om lägenhetsregister. Syftet med lagen om lägenhetsregister är att sä-

kerställa tillgången till statistisk över lägenhetsbeståndet. Informationen ska användas bland annat för att planera framtida bebyggelse på lokal nivå och för forskningsändamål. Det framgår varken av lagtext eller förarbeten till nämnda lag, att definitioner eller uppgifter ska användas vid marknadsföring av lägenheter.¹

Av dessa skäl anser nämnden att mäklare inte måste följa definitionen på begreppet "rum" i Lantmäteriets föreskrifter. Utrymmen som enligt normalt språkbruk kan beskrivas som "ett rum" bör också kunna redovisas som ett rum i marknadsföringen.² I detta fall anser nämnden att utrymmet mycket väl kunde beskrivas som "ett rum" och användes som ett rum. Redan av det skälet kan NN-YY:s krav inte bifallas.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

¹ Se 2 och 5 §§ lagen om lägenhetsregister och prop. 2004/05:171 s. 21 ff.

² Jfr Boverkets definition enligt 1 kap. 5 § BFS 2024:11.

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Annika Wilow Sundh, Konsumentvägledarnas förening, Ann-Christine Enqvist, fastighetsmäklarrepresentant, och Lars-Erik Nykvist, fastighetsmäklarrepresentant. Ärendet har föredragits av jur kand Dag Jensen. 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.