

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen DH

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala 410 000 kr.

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

BAKGRUND

Den 29 maj 2024 köpte NN en bostadsrättslägenhet i Storstaden för 1 545 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Mäklaren marknadsförde lägenheten som fyra rum och kök. Ett av utrymmena var mindre än sju kvm och saknade direkt dagsljus. Det uppfyllde därmed inte defini-

tionen på ett "rum" enligt Lantmäteriets föreskrifter LMVFS 2007:3. NN har därför begärt skadestånd.

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

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN

Bakgrund

Lägenheten marknadsfördes och såldes som fyra rum och kök. Ett av rummen angavs i annonsen och på planritning som sovrum. Vid besök av mäklaren MO den 13 oktober 2025 konstaterades följande:

- Utrymmet har endast 4,45 kvm golvyta.
- Det saknar fönster mot fasad – ljusinsläpp sker endast via annat rum.
- Det saknar tillräcklig ventilation.
- Det har ursprungligen utgjort förråd.

Utrymmet uppfyller inte vad som enligt normalt språkbruk eller marknadspraxis kan anses utgöra ett sovrum. Lägenheten borde därför ha marknadsförts som tre rum och kök.

Oaktsamhet

Enligt normalt språkbruk kan utrymmet inte betraktas som sovrum. Marknadsföringen gav därmed ett vilseledande intryck av bostadens beskaffenhet.

Det förhållandet att lägenheten varit registrerad som trea hos bostadsrättsföreningen ändrar inte detta. Registreringsavgift fritar inte mäklaren från ansvar för hur objektet marknadsförs. Mäklaren har därmed agerat oaktsamt.

Ekonomisk skada

Hon har sammanställt försäljningar av tre respektive fyra rum och kök inom samma förening (Brf Borghuset Nr 11) under relevant tidsperiod. Sammanställningen visar en systematisk värdeskillnad mellan treor och fyror om cirka 250 000–300 000 kr. Marknaden prissätter antal rum. Om bostaden marknadsförts korrekt som tre rum och kök hade priset varit lägre.

Objekt	Rum	Kvm	Pris
Lägenhet A	3 rok	79	1 280 000 kr
Lägenhet B	3 rok	82	1 320 000 kr
Lägenhet C	4 rok	81	1 545 000 kr (min lägenhet)

Genomsnittlig skillnad mellan 3 r.o.k. och 4 r.o.k. är cirka 250 000–300 000 kr.

Övrig information

Mäklaren MO, som i oktober 2025 uppmärksammade att bostaden var att betrakta som en trea, har tidigare haft kontakt med säljaren inför en eventuell försäljning av bostaden. MO hade initialt annonserat bostaden som tre rum och kök. Detta ska ha lett till oenighet mellan säljaren och MO, då säljaren önskade att bostaden skulle marknadsföras som fyra rum och kök. Annonsen togs därefter bort och uppdraget övergick till Mäklaren. Detta talar för att frågan om antal rum varit känd och ifrågasatt redan före den aktuella förmedlingen.

Vidare har Mäklaren uppgett att säljaren bott i lägenheten och att det aktuella utrymmet nyttjats som sovrum av familjen. Denna uppgift är felaktig. Lägenheten har varit ett renoveringsobjekt och har sålts kort efter renovering, utan att säljarens familj varit stadigvarande bosatt där. Endast säljarens maka har stått som ägare till bostadsrätten. Några barn eller make har inte varit folkbokförda på adressen. Vid samtal med säljaren har även framkommit att familjen endast har ett barn. I det underlag som Mäklaren hänvisat till anges dock att barnen använt olika utrymmen som sovrum, vilket inte överensstämmer med de faktiska förhållandena.

Dessa omständigheter är relevanta vid bedömningen av hur marknadsföringen presenterats och vilken faktisk användning som åberopats till stöd för att bostaden marknadsförts som fyra rum och kök.

Vidare har Mäklaren, efter att ärendet anmälts till Försäkringsbolaget AB, vid upprepade tillfällen kontaktat henne via sms och telefon. I sms har han bland annat uttryckt följande:

- "Hör av dig så vi kan prata om det. Såklart vill vi att det ska bli rätt för er."
- "Ni ska inte känna att ni har gjort något fel, jag förstår att rätt ska vara rätt."
- "Jag är här för att hjälpa er."
- "Det är vårt försäkringsbolag som tar ärendet. Så hoppas ni kan få något för det."
- "Jag vill inte att detta ska förstöra vår kundrelation."

Dessa uttalanden visar att Mäklaren inte har avfärdat problematiken utan tvärtom uttryckt förståelse för att uppgiften om antalet rum kan vara ersättningsgrundande.

Mäklaren

Bakgrund

I objektsbeskrivningen angavs att lägenheten har fyra rum och kök, med en boarea om 81 kvadratmeter. Där anges också att "[b]ostaden är registrerad som en 3-rok men omgjord till 4-rok". Sovrummen beskrevs som "två stora sovrum och ett mindre sovrum/kontor".

NN reklamerade den 15 oktober 2025 och krävde skadestånd, huvudsakligen på den grunden att lägenheten felaktigt marknadsförts som en fyrrumslägenhet.

Grunder för bestridandet

I första hand bestrids kravet på den grunden att NN inte har reklamerat i rätt tid. I reklamationen, som bifogats till anmälan, har NN bland annat anfört följande:

"Efter inflyttning och närmare granskning av både planlösningen och gällande byggregler har det visat sig att rummet inte uppfyller kraven för att betraktas som ett beboeligt rum:

- Rummet har inte fönster med direkt dagsljusinsläpp från fasaden.
- Ljusinsläppet kommer enbart från ett fönster in mot ett annat sovrum.
- Rummet har en yta på endast 4,45 kvm (1,78 m x 2,50 m), vilket är långt under Boverkets minimikrav på 7 kvm.
- Ventilation och ljusinsläpp är inte tillräckliga enligt gällande normer."

Detta är något som NN har kunnat konstatera redan vid visningen, och åtminstone i samband med tillträdet den 24 september 2024. Hon måste då ha insett, eller borde i vart fall ha insett, att rummet i fråga inte uppfyller den tekniska definition av ett rum som finns i Lantmäteriverkets föreskrifter om lägenhetsregister LMVFS 2007:3. För det talar även den omständigheten att NN genom objektsbeskrivningen blev upplyst om att bostaden är registrerad som en trerumslägenhet, som hade gjorts om en till en fyrrumslägenhet.

Om uppgiften om rumsfördelningen alls har haft en påverkan på priset – vilket han bestrider – är även det något som NN borde ha insett samtidigt.

NN har inte reklamerat förrän efter ungefär ett år, vilket måste anses som för sent.

I andra hand bestrids kravet på den grunden att han inte uppsåtligt eller av oaktsamhet har åsidosatt någon skadeståndssanktionerad bestämmelse i fastighetsmäklarlagen.

Enligt FRN:s praxis måste inte en mäklare följa den definition av rum som finns i vissa föreskrifter. I stället bör ett mer funktionellt begrepp, som anknyter till det allmänna språkbruket, kunna användas. Det som enligt normalt språkbruk beskrivs som "ett rum" bör också kunna beskrivas som ett rum i mäklarens objektsbeskrivning (FRN 8/18, FRN 129/18 och FRN 110/23). Det aktuella rummet utgör ett rum med ett sådant funktionellt synsätt.

I detta fall har han redovisat i objektsbeskrivningen att lägenheten var registrerad som en trerumslägenhet. Han tog dessutom upp detta med NN under visningen och påtalade att det aktuella rummet tidigare hade varit ett förråd som byggts om till ett mindre sovrum.

I tredje hand bestrids kravet på den grunden att eventuell skada inte uppgår till krävt belopp och att det inte föreligger ett orsakssamband mellan påstådd oaktsamhet och påstådd skada.

Det finns inget som tyder på att priset skulle ha blivit ett annat om han hade marknadsfört lägenheten som en trerumslägenhet. Att andra lägenheter med tre rum och kök sålts för ett lägre pris är inte tillräckligt för att fastställa att det finns en prisskillnad. Vid en jämförelse krävs detaljerad information om jämförelseobjekten, vilket saknas. Skillnader i skick kan exempelvis förklara en skillnad i pris, och det kan särskilt framhållas att den aktuella lägenheten var nyrenoverad.

Han anser vidare att det är relevant att dra en parallell till de fall där angiven boarea inkluderar utrymmen som i själva verket är biarea. FRN har i sådana fall kommit fram till att det är mindre sannolikt att den rent mättekniska uppdelningen av bostaden i bo- och biarea skulle ha någon prispåverkan, i vart fall när den totala arean är korrekt och när köparen före köpet har sett de olika utrymmena och deras utformning (se t.ex. FRN 25/25). Motsvarande omständigheter föreligger i detta fall: den totala arean är korrekt och NN har sett lägenheten före köpet. Enbart det faktum att ett av rummen inte uppfyller definitionen av ett rum enligt gällande föreskrifter påverkar inte priset.

NN tillade i huvudsak följande:

Reklamation har skett i rätt tid

Det aktuella felet att ett av rummen inte uppfyller de krav som ställs för att utgöra ett bostadsrum är av teknisk och rättslig karaktär och kräver särskild sakkunskap.

Det är inte något som en lekman rimligen kan förväntas upptäcka vid en visning eller ens i samband med tillträdet.

Först vid värdering den 13 oktober 2025 uppgav den värderande mäklaren att rummet inte uppfyller grundläggande krav för bostadsrum. Reklamationen skedde omedelbart den 15 oktober 2025 och har således skett inom skälig tid.

Av praxis framgår att reklamationstiden ska räknas från den tidpunkt då köparen faktiskt inser felet, inte när felet teoretiskt hade kunnat upptäckas, se exempelvis FRN 128/18 och FRN 47/20.¹

Mäklarens oaktsamhet

Mäklaren har marknadsfört bostaden som en fyrrumslägenhet trots att den är registrerad som en trerumslägenhet och trots att ett av rummen inte uppfyller grundläggande krav för bostadsrum.

Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och se till att köparen får korrekta och tydliga uppgifter.

Det aktuella rummet:

- saknar direkt dagsljus från fasad,
- har otillräcklig ventilation,
- understiger vedertagen minsta storlek,

och kan därmed inte anses utgöra ett bostadsrum.

Att ange bostaden som "4 r.o.k." ger intryck av att samtliga rum är fullvärdiga bostadsrum, vilket är vilseledande.

I FRN 71/19 har nämnden konstaterat att felaktiga uppgifter om antal rum kan utgöra grund för skadestånd.² Även i FRN 157/19 betonas mäklarens ansvar för riktigheten i marknadsföringen.³

Mäklaren har hänvisat till praxis där ett funktionellt rumsbegrepp accepteras. Denna praxis är dock inte tillämplig här. I dessa fall har det inte rört sig om utrymmen som saknar grundläggande egenskaper som dagsljus eller tillräcklig storlek.

¹ Nämndens anmärkning: I FRN 128/28 och 147/20 berörs inte frågan om reklamation.

² Nämndens anmärkning: FRN 71/19 är ett avvisningsärende som inte publicerats offentligt.

³ Nämndens anmärkning: FRN 157/19 existerar inte.

Orsakssamband och skada

Antal rum är en central värdefaktor på bostadsmarknaden. En fyrrumslägenhet har typiskt sett ett högre marknadsvärde än en trerumslägenhet.

Av praxis framgår att felaktiga uppgifter i marknadsföringen kan ha direkt påverkan på priset, se FRN 32/21.⁴

Mäklarens hänvisning till FRN 25/25 är inte relevant. Den praxisen avser skillnader mellan boarea och biarea, där den totala ytan ofta är avgörande. I detta fall rör det sig i stället om antal rum, vilket är en självständig och mycket betydelsefull faktor vid värdering.

Visningens betydelse

Att hon har deltagit i visning förändrar inte bedömningen. En köpare har rätt att förlita sig på uppgifter i objektsbeskrivningen och behöver inte själv utreda om ett utrymme uppfyller byggtekniska krav. Detta framgår av praxis, se exempelvis FRN 88/18 och FRN 6/22.⁵

Ytterligare skriftväxling förekom mellan parterna. Den återges inte här, men den har lästs och beaktats av nämnden.

NN tillade därefter i huvudsak följande:*Oaktsamhet*

Mäklaren hänvisar till praxis från FRN avseende ett funktionellt synsätt på begreppet rum.

Hon bestrider inte att ett sådant synsätt i vissa situationer kan användas. De avgöranden som Mäklaren hänvisar till avser dock situationer där utrymmena legat nära gränsen för vad som kan betraktas som rum enligt normalt språkbruk.

I förevarande fall rör det sig om ett utrymme om endast 4,45 kvm, utan direkt dagsljus från fasad, avsaknad av ventilation och med ursprunglig funktion som förråd. Det innebär en väsentligt större avvikelse än i de avgöranden Mäklaren hänvisar till.

Vidare marknadsfördes bostaden uttryckligen som "4 r.o.k.", samtidigt som utrymmet markerades som sovrum i planritningen, vilket gav ett tydligt intryck av att

⁴ Nämndens anmärkning: FRN 32/21 handlar om falsk budgivning.

⁵ Nämndens anmärkning: FRN 88/18 handlar om ålder på vitvaror. FRN 6/22 är ett avvisningsärende som inte publicerats offentligt.

bostaden innehöll fyra fullvärdiga rum. Att bostaden beskrivits som registrerad som tre rum och kök förändrar inte det huvudsakliga marknadsföringsintrycket av bostaden som en fyrarumslägenhet.

Orsakssamband och skada

Det relevanta underlaget är genomförda försäljningar av jämförbara objekt inom samma bostadsrättsförening och under samma tidsperiod.

Hon har gått igenom genomförda försäljningar på Västergatan under 2024 och 2025. Genomgången visar att jämförbara lägenheter om cirka 76–81 kvm inom området och föreningen i huvudsak marknadsförts och sålts som trerumslägenheter.

Det har inte kunnat identifieras någon etablerad marknad för fyrarumslägenheter i motsvarande storlek inom den aktuella föreningen under relevant tidsperiod. Det talar för att marknaden i praktiken betraktar denna typ av lägenheter som tre rum och kök, och att marknadsföringen av hennes bostad som "4 r.o.k." därmed haft betydelse för prisbilden och köparens förväntningar.

Adress	Rum	Kvm	Slutpris	Datum
Västergatan 1	3 rok	81 kvm	1 360 000 kr	2024-04-28
Västergatan 2	3 rok	81 kvm	1 050 000 kr	2024-11-27
Västergatan 3	3 rok	76 kvm	1 100 000 kr	2024-04-16
Västergatan 4	3 rok	76 kvm	1 250 000 kr	2024-02-24
Västergatan 5	3 rok	76 kvm	1 245 000 kr	2024-10-28
Västergatan 6	3 rok	76 kvm	1 125 000 kr	2025-03-11
Västergatan 7	3 rok	81 kvm	1 220 000 kr	2025-07-03

Västergatan 3 rok 8	76 kvm	1 160 000 kr	2025-09-01
Västergatan 3 rok 9	76 kvm	1 095 000 kr	2025-09-04

Hon sålde bostaden med förlust i juli 2026. Köpeskillingen blev 1 400 000 kr.

Mäklaren har tidigare meddelats en varning av Fastighetsmäklarinspektionen på den grunden att han marknadsfört en bostadsrätt med en vilseledande uppgift om antalet rum.

UTREDNINGEN

I marknadsföringen på internet angavs följande:

Antal rum	4 rum
-----------	-------

I objektsbeskrivningen angavs följande:

Antal rum: 4 och kök

[...]

Övrigt: Bostaden är registrerad som en 3-rok men omgjord till 4-rok.

Mäklaren har gett in följande bild över lägenhetens planlösning:

[Bild över lägenhetens planlösning. 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

En första förutsättning för att NN ska ha rätt till ersättning är att hon kan visa att den påstått felaktiga uppgiften om 4 r.o.k. har orsakat en ekonomisk skada.

NN har uppgett att fyrarumslägenheter betingar ett högre värde än trerumslägenheter. Det är rimligt att det är så, av det enkla skälet att fyrarumslägenheter i allmänhet är större än trerumslägenheter. Något sakkunnigutlåtande eller liknande avseende påstådd värdepåverkan för den aktuella lägenheten har inte getts in.

Sammanfattningsvis är det inte visat att den påstått felaktiga uppgiften har orsakat någon ekonomisk skada. NN:s krav ska avslås redan av det skälet.

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.