

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen OB

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

Nämnden rekommenderar Mäklaren att betala 30 000 kr till NN.

YRKANDEN M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala 225 000 kr.

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

BAKGRUND

Den 6 november 2025 köpte NN en fastighet i Småstaden för 3 495 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Enligt NN informerades inte Mäklaren om att delar av fastigheten låg på prickad respektive kryssad mark samt omfattades av kulturhistoriska restriktioner. Hon 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 är ersättningsskyldig och med vilket belopp.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN

Hon anser att Mäklaren har brustit i upplysningsplikt och god fastighetsmäklarsed genom att inte tydligt informera om att fastigheten till stora delar är belägen på prickad och kryssad mark samt omfattas av kulturhistoriska restriktioner. Det innebär omfattande begränsningar i möjligheten att bygga till, uppföra komplementbyggnader och genomföra förändringar på fastigheten samt att åtgärder som normalt är bygglovsbefriade kräver bygglov.

Trots att hon vid flera tillfällen informerades Mäklaren om sina planer på att bygga förråd för tvättstuga, uppföra altan och eventuellt uterum, lämnades ingen tydlig muntlig eller skriftlig information om dessa begränsningar. Uppgifterna framgick inte heller av objektsbeskrivningen eller de handlingar hon fick i samband med köpet. Först efter att hon själv kontaktade kommunens bygglovsenhet fick hon kännedom om omfattningen av begränsningarna.

Den bristande informationen har lett till ekonomisk skada eftersom hon värderade fastigheten utifrån felaktiga förutsättningar och nu drabbas av betydande merkostnader samt minskade möjligheter att använda och utveckla fastigheten.

Det begärda ersättningsbeloppet har beräknats utifrån följande poster:

Arkitekt- och projekteringskostnader för åtgärder som nu kräver bygglov och ritningar: cirka 40 000 kr.

Bygglovsavgifter: cirka 25 000 kr.

Merkostnader för kulturhistoriskt anpassade material och utföranden, exempelvis kulturfönster, särskilda dörrar, färgsättning och takmaterial: cirka 60 000 kr.

Värdepåverkan och förlorad funktion i bostaden eftersom planerad tvättstuga och förråd inte får byggas på tomten och därför måste inrymmas i befintlig boyta, vilket i praktiken innebär förlust av ett sovrum: cirka 100 000 kr.

Den sammanlagda skadan uppgår därmed till 225 000 kr.

Mäklaren

Grunder

Hon har inte agerat oaktsamt i de avseenden som görs gällande i anmälan.

NN har inte styrkt någon ekonomisk skada uppgående till begärt belopp.

Orsakssamband saknas mellan den påstådda oaktsamheten och skadan.

På grund av medvållande ska skadeståndet jämkas.

Oaktsamhet

För att ge tilltänkta köpare en fullständig bild av objektet inhämtade och publice-
rade hon detaljplanen som en del av annonsmaterialet. Detaljplanen bifogades i
PDF-format under dokumentfliken i annonsen, så att tilltänkta köpare inte själva
behövde begära ut handlingen. Genom detta kunde tilltänkta köpare ta del av in-
formationen om vilka delar av fastigheten som omfattades av kryssad respektive
prickad mark.

I bildmaterialet inkluderade hon även förstörade och inzoomade kartbilder över
fastigheten, där det framgick vilka delar av fastigheten som låg på kryssad och
prickad mark. Informationen publicerades på samtliga plattformar där fastigheten
annonserades, nämligen hennes egen hemsida, Fastighetssidan och Bostadssajten.

Hon tillbakavisar att NN vid flera tillfällen skulle ha uppgett att hon hade planer på
att bygga förråd för tvättstuga, uppföra altan eller uterum. Såvitt hon kan erinra
sig nämnde NN endast planer på att bygga ett större badrum och ändra trappan i
huset. Hon uppmanade då NN att kontakta kommunen för att säkerställa att såd-
ana ändringar var möjliga att genomföra.

Vid kontraktsskrivningen informerade hon muntligen om att delar av fastigheten
utgjordes av prickad och kryssad mark. Hon upplyste även om att området omfat-
tades av en så kallad bevarandeplan, vilket NN bekräftade att hon var införstådd
med.

Avseende bygglovsfrågan vill hon anföra att hon inte haft någon skyldighet att ut-
reda vilka åtgärder som kräver bygglov eller att informera om huruvida fastigheten
omfattas av eventuella bygglovslettningar.

Skada och orsakssamband

Det bestrids att NN har lidit någon ekonomisk skada som har samband med mäklar-tjänsten. NN har inte lagt fram något bevis eller annat underlag som styrker att fastighetens marknadsvärde skulle ha påverkats negativt av de uppgifter som ligger till grund för kravet. Det är inte heller genom några underlag styrkt att byggnation på fastigheten faktiskt skulle vara begränsad i de avseenden som NN påstår.

Begärd ersättning för arkitekt- och projekteringskostnader, bygglovsavgifter samt andra merkostnader i samband med den planerade renoveringen bestrids i sin helhet. NN har i sin anmälan uppgett att hon hade planer på att bygga och förändra huset, vilket innebär att dessa kostnader inte uppkommit som en följd av något agerande från hennes sida. Det kan inte uteslutas att kostnaderna alldeles oavsett skulle ha uppkommit. Därtill saknas underlag eller annan utredning som visar att de påstådda kostnaderna har uppkommit. Om NN skulle tillerkännas ersättning för dessa påstådda kostnader, i kombination med ersättning för påstådd värdeminskning av fastigheten, skulle detta leda till en situation där hon blir dubbelkompenserad.

Fastigheten har marknadsförts som ett renoveringsobjekt, vilket framgår av det prospekt som lämnats till FRN och av NN:s egen redogörelse. Detta innebär att NN i egenskap av köpare måste ha varit medveten om att fastigheten i dess befintliga skick krävde renovering och att detta skulle medföra kostnader för henne. Kostnader för sådan renovering och eventuella förbättringar måste därför ha beaktats redan vid fastställandet av köpeskillingen. Eventuella merkostnader i detta sammanhang bestrids.

Medvållande

NN har varit medvållande till den påstådda skadan i sådan utsträckning att ett eventuellt skadestånd ska jämkas till noll.

Om NN haft för avsikt att bygga ut, renovera eller på annat sätt förändra fastigheten har det ålegat henne att kontakta kommunen för att säkerställa att sådana åtgärder var möjliga att genomföra.

Det får vidare anses normalt att en tilltänkt köpare tar del av det annonsmaterial som tillhandahålls inför ett fastighetsköp. I detta fall framgick det av materialet att delar av fastigheten omfattades av prickad och kryssad mark.

NN informerades även vid kontraktsskrivningen om att delar av fastigheten utgjorde prickad och kryssad mark, men valde trots detta att underteckna kontraktshandlingarna.

NN tillade följande:*Upplysningar om prickad och kryssad mark*

Mäklaren har uppgett att information om prickad och kryssad mark skulle ha presenterats tydligt i annonsmaterialet och därmed varit tillgänglig för henne som köpare.

Hon vill klargöra att sådan information inte framgick av objektsbeskrivningen eller av det prospekt/kompendium som hon fick i samband med visning och kontraktskrivning. Det är dessa handlingar som köpare normalt får del av och förväntas kunna förlita sig på vid ett fastighetsköp.

Mäklaren har i efterhand själv uppgett att informationen endast funnits på mäklarfirmans hemsida. Som köpare hittar man dock normalt fastigheter via Fastighetsaffärssajten eller liknande plattformar och utgår från att väsentlig information framgår av annonsen, objektbeskrivningen och de handlingar som delas ut i samband med visning. Att hänvisa till information som endast funnits på en separat hemsida uppfyller inte kravet på tydlig upplysning om en så central omständighet som kraftigt begränsad bygg rätt.

Hennes byggplaner och Mäklarens upplysningsplikt

Mäklaren uppger att hon endast skulle ha nämnt planer på att bygga ett större badrum och göra vissa förändringar inomhus. Det stämmer inte. Vid flera tillfällen under processen diskuterade hon med Mäklaren om möjligheten att:

- bygga förråd för tvättstuga på tomten
- uppföra uterum
- göra förändringar av fasaden, såsom byte av fönster och dörrar

Dessa planer var viktiga för henne och hon tog upp dem i samtal med Mäklaren. När en köpare uttryckligen diskuterar planer på att bygga eller förändra en fastighet, innebär det att mäklaren har en särskilt tydlig skyldighet att upplysa om planbestämmelser som begränsar dessa möjligheter. Trots detta informerades hon inte om att fastigheten omfattas av prickad och kryssad mark samt kulturhistoriska restriktioner som kraftigt begränsar möjligheten att genomföra dessa åtgärder.

Uppgiften om information vid kontraktsskrivningen

Mäklaren har uppgett att hon vid kontraktsskrivningen muntligen skulle ha informerats om att delar av fastigheten utgjorde prickad och kryssad mark samt att området omfattas av en bevarandeplan, och att hon skulle ha bekräftat att hon var

införstådd med detta. Hon bestrider bestämt denna uppgift. Vid kontraktsskrivningen deltog hennes styvpappa, JL, som kan intyga att någon sådan information inte lämnades. Det enda hon minns att Mäklaren nämnde, i samband med att mötet avslutades och de var på väg därifrån, var ett allmänt påpekande om att det alltid kan vara bra att kontrollera med kommunen innan man gör förändringar på en fastighet. Detta sades i förbifarten när de skulle säga hej då. Någon konkret information om att tomten till stora delar är prickad och kryssad, eller att fastigheten omfattas av kulturhistoriska restriktioner som begränsar möjligheten att bygga, lämnades inte. Om en sådan central upplysning verkligen hade lämnats hade hon naturligtvis reagerat och ställt frågor, särskilt eftersom hon vid flera tillfällen hade diskuterat planer på att bygga förråd och tvättstuga på tomten samt uppföra uterum.

Ekonomisk skada

De begränsningar som gäller för fastigheten innebär konkreta ekonomiska konsekvenser. Fastigheten omfattas av kulturhistoriska krav, som innebär att exempelvis fönster, dörrar, färgsättning och material måste följa särskilda riktlinjer. Detta innebär att standardprodukter inte kan användas utan att dyrare speciallösningar krävs.

Vidare kan hon inte genomföra den planerade lösningen med tvättstuga och förråd på tomten. Dessa funktioner måste i stället placeras inom befintlig boyta, vilket i praktiken innebär att ett sovrum försvinner. Detta påverkar både bostadens funktion och dess framtida marknadsvärde. Det är mot denna bakgrund hon uppskattat den ekonomiska skadan till 225 000 kr.

Undersökningsplikten

Undersökningsplikten befriar inte mäklaren från upplysningsplikten. En mäklare har ett självständigt ansvar att upplysa köparen om förhållanden som kan vara av betydelse för köpet. Att en fastighet till stora delar är belägen på prickad och kryssad mark samt omfattas av kulturhistoriska restriktioner är en sådan uppgift, eftersom den har direkt betydelse för möjligheten att bygga och utveckla fastigheten. Att en teknisk plankarta eventuellt funnits någonstans i materialet innebär inte att köparen förstått de omfattande konsekvenserna av prickad och kryssad mark. En sådan upplysning måste förklaras tydligt av mäklaren, särskilt när köparen uttryckligen diskuterar planer på att bygga på tomten.

Avslutande kommentar

Den centrala frågan är om hon fick tydlig information om de omfattande begränsningar som gäller för fastigheten innan köpet genomfördes. Om sådan information verkligen hade lämnats – särskilt med tanke på de byggplaner hon diskuterade med

Mäklaren – hade hon naturligtvis reagerat och ställt frågor om hur detta påverkade hennes planer. Att hon inte gjorde det talar starkt för att någon sådan tydlig information aldrig lämnades. Det är också anmärkningsvärt att uppgiften om prickad och kryssad mark samt kulturhistoriska restriktioner inte finns dokumenterad i objektsbeskrivningen eller i de handlingar hon fick i samband med köpet.

Mäklaren tillade i huvudsak följande:

Av prospektet framgår att fastigheten har presenterats som ett renoveringsobjekt, vilket även styrks av det bildmaterial som ingår i dokumentet. En köpare har därmed haft fog för att räkna med att omfattande renoveringsåtgärder skulle krävas för att fastigheten skulle uppnå modern standard, såsom byte av fönster, dörrar samt renovering av ytskikt m.m.

NN gör gällande att renoveringskostnaderna skulle vara högre till följd av krav på specialanpassade lösningar. Det har emellertid inte styrkts att det föreligger sådana anpassningskrav eller att dessa skulle vara nödvändiga i den omfattning som påstås. Det är inte heller styrkt att eventuella speciallösningar generellt skulle innebära högre kostnader än motsvarande standardlösningar.

Under alla omständigheter kan en eventuell skada inte beräknas utifrån hela kostnaden för inköp av nya byggnadsdelar, eftersom detta skulle innebära en standardförbättring jämfört med byggnadens skick vid köpet.

NN påstår att hon hade för avsikt att uppföra tvättstuga och förråd på tomten. Det är inte styrkt att sådan byggnation skulle vara otillåten till följd av prickad eller kryssad mark. Det har vidare inte från hennes sida lämnats någon utfästelse om att tillbyggnader av detta slag skulle kunna uppföras på fastigheten.

Att NN väljer att omdisponera befintliga ytor, exempelvis genom att omvandla ett sovrum till tvättstuga, medför inte i sig någon negativ påverkan på fastighetens marknadsvärde. Byggnadens storlek och användbara yta är oförändrad och någon ekonomisk skada har därmed inte uppkommit.

Påståendet att fastighetens framtida marknadsvärde skulle kunna påverkas negativt är inte relevant. Det är eventuell marknadsvärdespåverkan vid köpet som är avgörande vid bedömningen av om ekonomisk skada föreligger.

NN tillade i huvudsak följande:

Påståendet att hon informerats om prickad/kryssad mark och bevarandeplan

Mäklaren uppger att hon vid kontraktsskrivningen informerades om att fastigheten omfattades av prickad och kryssad mark samt bevarandeplan, och att hon bekräftade att hon var införstådd med detta. Hon bestrider detta bestämt.

Det enda hon minns att Mäklaren nämnde, i samband med att mötet avslutades, var ett allmänt påpekande om att det kan vara bra att kontrollera med kommunen innan man gör förändringar på en fastighet. Detta var inte kopplat till någon konkret information om begränsningar i fastigheten.

Hon vill även särskilt uppmärksamma att hon i efterhand, i mejlkonversation med Mäklaren, frågat om hon mindes att hon informerat om att fastigheten var kulturhistoriskt värdefull samt att tomten var prickad och kryssad. I sitt svar angav Mäklaren att hon inte med säkerhet kunde minnas hur denna information förmedlats. Det framstår därför som motsägelsefullt att Mäklaren nu uppger att sådan information skulle ha lämnats tydligt vid kontraktsskrivningen.

Om sådan avgörande information verkligen hade lämnats hade hon naturligtvis reagerat, särskilt med tanke på de byggplaner som diskuterades.

Hennes byggplaner och vad som faktiskt diskuterades

Mäklaren uppger att hon endast diskuterat invändiga förändringar. Detta stämmer inte. Vid flera tillfällen diskuterade hon att bygga förråd på tomten för att få en tvättstuga, möjligheten att uppföra uterum samt förändringar av fasaden såsom byte av fönster och dörrar. Det framgick tydligt att fastigheten saknade tvättstuga och att tvättmaskinen stod placerad i ett skafferier, vilket var en viktig anledning till hennes planer. Trots detta informerades hon inte om att fastigheten omfattas av sådana begränsningar att dessa åtgärder i praktiken är kraftigt begränsade.

Information i annons och material

Mäklaren hänvisar till att information funnits tillgänglig. Hon vill klargöra att denna information inte fanns i objektbeskrivningen eller i det material hon fick vid visning eller kontraktsskrivning.

Mäklaren har själv uppgett att informationen endast funnits på mäklarföretagets hemsida. Som köpare utgår man från att väsentlig information framgår av annons, prospekt och muntlig genomgång, inte att man själv måste leta upp avgörande planförhållanden på en separat webbplats.

Undersökningsplikten

Mäklaren hänvisar till hennes undersökningsplikt. Hon vill framhålla att undersökningsplikten inte befriar mäklaren från upplysningsplikten.

I detta fall hade Mäklaren dessutom kännedom om att hon planerade att bygga på tomten, vilket innebar en särskild skyldighet att tydligt informera om de begränsningar som gällde.

Ekonomisk skada

Mäklaren menar att någon ekonomisk skada inte är visad. Hon vill därför tydliggöra att de kostnader hon redovisar inte är uppskattningar utan i flera fall redan faktiska.

Hon har köpt fönster och dörrar till en total kostnad om 168 000 kr. Ett av de fönster hon beställt kostar 18 497 kr, medan ett motsvarande standardfönster kostar 5 318 kr. Detta visar tydligt att hon varit tvungen att välja betydligt dyrare lösningar på grund av krav på träfönster, smäckra profiler och specifika kulörer.

Fastigheten omfattas även av krav på bandtäckt plåt som tak, vilket är en cirka 200 000 kr dyrare lösning än standardalternativ såsom takpapp eller takpannor, enligt inhämtade offerter.

Hon har dessutom haft följande kostnader:

Bygglov: 25 382 kr

Konstruktör: 15 711 kr

Arkitekt: 17 812 kr

Dessa kostnader är en direkt följd av att åtgärder som normalt är enklare nu kräver fullständig bygglovsprocess och anpassning.

Vidare kan hon inte genomföra planerade byggnationer på tomten såsom förråd och tvättstuga. Dessa funktioner måste i stället lösas inom befintlig boyta, vilket i praktiken innebär att ett sovrum tas i anspråk.

I Småstaden, där snittpriset uppgår till cirka 63 000 kr per kvm, motsvarar ett sovrum om cirka 10–12 kvm ett värde om cirka 630 000 till 750 000 kr. Detta visar tydligt att den värdepåverkan som uppstår är betydande.

Påståendet att värdet inte påverkas

Mäklaren menar att detta inte påverkar värdet. Detta är inte rimligt. Antalet sovrum är en central faktor vid värdering av småhus. Att förlora ett sovrum innebär typiskt sett en värdeminskning samt försämrad funktion och attraktivitet.

UTREDNINGEN

I marknadsföringen på Mäklarens hemsida fanns följande skiss:

[Skiss över fastigheten som bland annat visar vilken mark som är prickad respektive kryssad. Inte medtagen i det anonymiserade beslutet.]

I en ingiven vittnesattest skrev säljaren följande:

"Angående Köparens missnöje med mäklaren vid försäljningen av [Norrandsgatan 11, Småstaden].

Vid kontraktsskrivningen ställde köparen en fråga om ombyggnation, vi kan inte minnas riktigt hur frågan löd. Vi minns dock tydligt att [Mäklaren] svarade 'det finns en bevarandeplan för detta område och man måste alltid kontakta kommunen innan man gör något'.

Under kontraktsskrivningen nämndes det också att en del av tomten har prickmark, vi kan dock inte säga säkert vem som sa det."

I en ingiven vittnesattest skrev NN:s far följande:

"Jag [JL], var närvarande vid kontraktsskrivningen avseende fastigheten på [Norrandsgatan 11] i [Småstaden] tillsammans med [NN].

Jag minns att det under mötet diskuterades planer på att bygga ut ett förråd på tomten för att kunna få en tvättstuga där, eftersom det inte fanns någon tvättstuga i huset eller en källare.

Fastighetsmäklaren informerade inte vid kontraktsskrivningen om att fastigheten omfattas av prickad eller kryssad mark eller att området skulle omfattas av någon bevarandeplan."

I ett mejl den 12 december 2025 skrev Mäklaren följande till NN:

"Jag förstår att du vill veta hur informationen var tänkt att förmedlas inför köpet. Min avsikt var att göra detaljplaneinformationen lättillgänglig redan i annonsmaterialet: jag lade upp två bilder med utdrag ur plankartan för fastigheten (där markeringarna framgår) samt en bild med förklaring av beteckningarna, och dessutom hela detaljplanen som PDF under dokument.

När det gäller muntlig information vid visning/kontraktsskrivning kan jag i efterhand inte med säkerhet bekräfta exakt vad som sades i detalj om prickad/kryssad mark, mer än att min rutin är att hänvisa till kommunens bygglovsenhet när det finns frågor om tillbyggnad/åtgärder och vad som kan medges enligt detaljplan.

För att du ska ha samma underlag som fanns tillgängligt vid annonsen skickar jag gärna skärmdumparna samt PDF:en så kan du se exakt vad som fanns publicerat.

Om du vill ha en opartisk bedömning av hur detta normalt hanteras kan du också vända dig till Mäklarsamfundets kundombudsman."

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.

Några rättsliga utgångspunkter

Om köparen är konsument ska mäklaren upprätta och tillhandahålla en objektsbeskrivning. Den ska innehålla vissa uppgifter om fastigheten, som närmare anges i 3 kap. 14 § fastighetsmäklarlagen. Mäklaren ska säkerställa att köparen får del av objektsbeskrivningen men ansvarar inte för att köparen faktiskt läser den.

Uppgifter om planbestämmelser och offentligrättsliga restriktioner för fastighetens användning hör inte till de uppgifter som måste redovisas i objektsbeskrivningen. Det är inte heller något som mäklaren normalt är skyldig att efterforska. Mäklaren ska dock upplysa köparen om sådant som mäklaren känner till och som kan antas ha betydelse för köparen. Sådana upplysningar kan lämnas i objektsbeskrivningen men också på annat sätt.

Om köparen kan visa att mäklaren kände till en omständighet som kunde antas ha betydelse för köparen, har mäklaren bevisbördan för att han eller hon har informerat köparen om den omständigheten.

Parterna är överens om att Mäklaren kände till att fastigheten delvis var belägen på prickad och kryssad mark samt att fastigheten omfattades av en bevarandeplan. Det var information som kunde antas vara av betydelse för en köpare och som Mäklaren därför var skyldig att informera om.

Den prickade marken; skada

Parterna är överens om att Mäklaren lämnade information om den prickade marken på sin webbplats. Oavsett om det var tillräckligt att lämna informationen där

eller inte, har NN inte visat att hon lidit någon skada i denna del. De eventuella hindren för bygglov är inte klarlagda och de extra kostnader som NN har gjort gällande är inte heller styrkta.

Bevarandeplanen; oaktsamhet och skada

Mot NN:s förnekande har Mäklaren inte visat att hon informerade om bevarandeplanen. Nämnden utgår därför från att NN inte fick någon sådan information. Därigenom får det anses utrett att Mäklaren agerade oaktsamt.

NN har visserligen inte styrkt att hon har haft de extra kostnader som hon har påstått. En bevarandeplan medför emellertid typiskt sett ökade kostnader för byte av fönster etc. Nämnden anser därför att det är visat att det uppkommit en skada. Vidare anser nämnden att det finns möjlighet att uppskatta skadans storlek. Det ligger i sakens natur att en sådan uppskattning får ske med försiktighet.

Nämnden uppskattar skadans storlek till 30 000 kr.

Jämkning

Något skäl att jämka skadeståndet har inte framkommit.

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 (skiljaktig), Johan Nordenfelt, fastighetsmäklarrepresentant, Per Isberg, fastighetsmäklarrepresentant och Guy Wallster, fastighetsmäklarrepresentant. Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin.

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.

Skiljaktig mening; se nästa sida.

Ledamoten Cecilia Collin var skiljaktig och anförde följande:

Det är klarlagt att Mäklaren kände till att fastigheten delvis var belägen på prickad och kryssad mark. Det måste anses vara sådan väsentlig information som en mäklare är skyldig att upplysa en presumtiv köpare om.

Det är inte tillräckligt att sådan information endast finns publicerad på mäklarens webbplats. Informationen bör lämnas i objektsbeskrivningen eller på annat tydligt och lättillgängligt sätt. Genom att endast tillhandahålla informationen på webbplatsen agerade Mäklaren oaktsamt.

Jag anser vidare att det är visat att Mäklarens oaktsamhet orsakade en viss ekonomisk skada, även om något exakt belopp inte har kunnat fastställas.