

Anmälare

NN och YY

Ombud:

HL

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen AL

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

Nämnden rekommenderar Mäklaren att betala 50 000 kr till NN och YY.

YRKANDEN M.M.

NN och YY har begärt att Mäklaren ska betala 200 000 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.

BAKGRUND

Den 22 mars 2025 köpte NN och YY ("makarna NN") en fastighet i Småstaden för 4 000 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande:

"Båtplats finns vid stranden ca 100 m från huset".

Vid en visning uppgav Mäklaren att fastigheten hade tillgång till en bastu vid båtplatsen/bryggan. Den uppgiften var felaktig.

Vidare var även uppgiften i objektsbeskrivningen felaktig i den meningen att bryggan med båtplatsen inte låg cirka 100 meter från fastigheten. Avståndet var längre, enligt makarna NN cirka 500 meter.

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

Makarna NN

Bakgrund

Vid visningen uppgav Mäklaren att till fastigheten hörde en delad rätt till bastu vid vattnet. Den skulle finnas i anslutning till båtplatsen som hörde till fastigheten och som angavs i objektbeskrivningen. Mäklaren pekade även ut bastun och båtplatsen för dem, men följde inte med ner och tittade då han skulle åka vidare.

Senare, då Mäklaren kommit hem till dem (då han även förmedlade deras fastighet), bekräftade han återigen att fastigheten hade rätt till bastun.

Senare frågade de säljarna om nycklar till bastun och fick då veta att någon tillgång till bastu inte fanns. Vidare fick de information om att bryggan med båtplats (och bastu), som ligger ca 150 m från fastigheten, inte är den som fastigheten har en båtplats på, utan att det är en brygga som ligger cirka 500 meter från fastigheten. Således avvikande från objektsbeskrivningen.

De har inhämtat ett utlåtande avseende fastighetens värde utan tillgång till bastu och fått information att fastighetens värde sjunker med 200 000 kr. De begär därför skadestånd med det beloppet.

De invändningar mot kravet som framförts av Mäklarens ansvarsförsäkringsbolag är att de inte skulle ha uppfyllt sin undersökningsplikt. Detta då de borde reagerat på att någon bastu inte fanns angiven i objektbeskrivningen och att de därför borde undersökt omständigheterna kring detta närmare. Försäkringsbolaget har även påpekat att de borde reagerat mot en skylt vid bastun som angav att bryggan var privat och att bastun delades av tre fastigheter, där beteckningarna på fastigheterna fanns angivna.

De anser dock att någon ytterligare undersökning än att be Mäklaren bekräfta har inte varit möjlig då detta inte är någon rättighet som skulle vara inskriven hos Lantmäteriet och det kan heller inte åläggas en köpare att ta direkt kontakt med säljarna för att bekräfta en mäklares påståenden.

Det fanns inte någon annan brygga med bastu inom cirka 100 meter än den nämnda, så det fanns ingen anledning att anta att båtplatsen och bryggan som Mäklaren pekade ut inte var den som angavs i objektsbeskrivningen. Att det vid denna brygga och bastu fanns en skylt med "Privat", och information om att den tillhörde tre angivna fastigheter, gav snarare än mer tilltro till Mäklarens uppgifter än om avseende fästs vid skylten.

Den senaste fastigheten som såldes i området förmedlades av Mäklaren, och den fastigheten hade tillgång till bastun. Detta till trots var det inte uppenbart för en yrkesman, som får förutsättas ha bra koll på fastighetsbeteckning och nyttjande, vilka fastigheter som hade tillgång till bastun.

Mäklarens försäkringsbolag menar att de borde ha frågat ytterligare, såsom nyttjandeschema mellan fastigheterna och hur man eventuellt bokade ett bastupass. Att detaljer kring hur tillgången till bastun ser ut inte har nagelfarits har sin förklaring i att det är väldigt svårt att se eller föreställa sig någon typ av rangordnad, eller i tiden – genom avtal – begränsad möjlighet att använda en bastu som tre fastigheter delar på.

Rättsligt stöd

I 3 kap. 25 § fastighetsmäklarlagen anges att ett skadestånd kan sättas ned eller falla bort. Det kan bli aktuellt om köparen inte har iakttagit sin köprättsliga undersökningsplikt. Det kan dock nämnas att i förarbeten framgår tydligt att jämkning eller bortfall av skadestånd ska tillämpas restriktivt, se prop. 1983/84:16 s. 43.

De menar även att någon undersökningsplikt inte finns för denna typ av rättsliga fel och att det därmed inte finns någon försummad undersökningsplikt i detta fall.

Man kan även fråga sig hur en sådan skulle se ut? Någon direktkontakt med säljaren kan knappast förväntas när det finns en mäklare. Mäklaren har både pekat ut och vid ett senare tillfälle även bekräftat tillgången till bastun och bryggan. Så även om det skulle föreligga en undersökningsplikt har denna knappast försummats. Även om de vid visningen skulle haft fastighetsbeteckningen i huvudet, och sett att fastighetsbeteckningarna på skylten inte överensstämde, trots Mäklarens utpekande, är det inget som säger att skylten skulle vara rättvisande över de nuvarande rättsliga förhållandena. Det enda rimliga sättet för en köpare att få någon visshet i frågan är att gå genom mäklaren.

Mäklaren

Grunder

Han medger att han har agerat oaktsamt beträffande lämnad information om bastun.

Han bestrider att makarna NN har orsakats någon skada. Det är inte visat att den felaktiga informationen om bastun har påverkat priset på fastigheten.

Vidare har makarna NN brustit i sin undersökningsplikt och har därmed varit medvållande till en eventuell skada. Ett eventuellt skadestånd ska därför jämkas.

Oaktsamhet

Han uppfattar att makarna NN:s krav grundar sig på att det till fastigheten inte hör en delad rätt till bastu vid vattnet. Makarna NN uppger emellertid även i sin anmälan att bryggan med båtplats (och bastu) som ligger ca 150 meter från fastigheten inte är den brygga som fastigheten har sin båtplats vid, utan att båtplatsen i stället ligger vid en brygga cirka 500 meter från fastigheten. Han uppfattar att makarna NN menar att informationen i objektsbeskrivningen avseende båtplatsen således är felaktig.

Av den löpande texten på sidan 5 i objektsbeskrivningen framgår att båtplats finns vid stranden cirka 100 meter från huset. Det nämns ingenting om att båtplatsen ligger vid en brygga. Han kan inte vitsorda att det stämmer att båtplatsen ligger cirka 500 meter bort från fastigheten, men uppfattar att det kanske är något längre än 100 meter.

Om makarna NN:s krav även avser ett påstående om att objektsbeskrivningen är felaktig gällande beskrivningen av var båtplatsen fanns, så bestrids detta krav. Dels anges det inte i objektsbeskrivningen att båtplatsen ligger vid en brygga utan vid

stranden, dels är det säljaren som har lämnat informationen om båtplatsen till honom. Det åligger inte en fastighetsmäklare att kontrollera en av säljaren lämnad uppgift, såvida det inte finns skäl för mäklaren att misstänka att uppgiften är felaktig. I detta fall har han inte haft anledning att ifrågasätta uppgiftens riktighet.

När det gäller påståendet om bastun så uppgav han vid en visning, på grund av en missuppfattning från hans sida, att fastigheten har tillgång till brygga och bastu cirka 100 meter från fastigheten tillsammans med två andra fastigheter.

Makarna NN:s undersökningsplikt och medvållande

Uppgiften om att fastigheten har tillgång till brygga och bastu cirka 100 meter från fastigheten tillsammans med två andra fastigheter har endast lämnats muntligt. Informationen nämns inte någonstans i objektsbeskrivningen, i bostadsannonsen eller någon därtill hörande skriftlig bilaga eller i köpekontraktet. Makarna NN har inte heller tagit del av något dokument som utvisar genom vilken typ av rättighet som fastigheten skulle ha tillgång till bryggan och bastun. Makarna NN har således endast fått en vag muntlig information om att fastigheten har *tillgång till* brygga och bastu tillsammans med två andra fastigheter.

Begreppet "tillgång till" är ett oprecist och flyktigt begrepp som inte säger någonting om hur nyttjandemöjligheten är säkrad. Har fastigheten exempelvis tillgång till brygga och bastu genom äganderätt tillsammans med två andra fastigheter eller finns endast någon form av nyttjanderätt? Finns nyttjanderätten i så fall skriftligt reglerad i avtal och är det en i tiden begränsad eller obegränsad nyttjanderätt? Består nyttjanderätten endast av en muntlig överenskommelse där bryggan och bastun ägs av den ena eller båda de andra fastigheterna men att även fastigheten får använda dem? En sådan muntlig överenskommelse kan i så fall när som helst komma att ändras.

Begreppet "tillgång till" säger inte heller någonting om hur själva användandet av bryggan och bastun går till. Är det fri tillgång när som helst året om eller finns det ett bokningssystem och hur fungerar i så fall det?

Vidare framgår det inte heller av begreppet "tillgång till" om det är kostnadsfritt för fastigheten att använda bryggan och bastun eller om användandet är förenat med kostnader såsom årsavgift, el-kostnader om det finns ett el-aggregat och/eller belysning i bastun, underhållskostnader eller andra typer av kostnader.

Om tillgång till bastu var en viktig faktor för makarna NN hade det ålegat dem att undersöka hur tillgången till bastun vad säkrad. Särskilt mot bakgrund av att de endast hade fått en så vag muntlig information.

Makarna NN har uppgett att de inte har kunnat undersöka tillgången till bastun närmare än vad de gjorde, det vill säga genom att be honom bekräfta. Makarna NN har vidare uppgett att anledningen till att de inte ställde frågor om tillgången till bastun var att det är svårt att se eller föreställa sig någon typ av rangordnad eller i tiden genom avtal begränsad möjlighet att använda en bastu som tre fastigheter delar på. Han instämmer inte i dessa påståenden. Vidare är makarna NN:s påståenden motsägelsefulla genom att de uppger att de inte kunde undersöka tillgången till bastun mer än att be honom bekräfta, samtidigt som de uppger att anledningen till att de inte ställde några frågor var för att de inte kunde föreställa sig någon rangordnad eller i tiden begränsad möjlighet att använda bastun.

Utifrån makarna NN:s påståenden uppfattar han att de menar att den enda möjligheten var att fastigheten ägde bastun tillsammans med två andra fastigheter och att således inga andra alternativ till nyttjanderätt kunde föreligga. Detta är inte ett rimligt antagande. I vart fall är det ett antagande som de själva får stå risken för genom att inte ha tagit reda på hur det förhöll sig.

Om fastigheten ägde mark med bastu (och brygga) eller bara en bastu (och brygga) som låg utanför fastighetens tomtgräns, borde en så viktig information rimligtvis ha framgått av objektsbeskrivningen. Likaså om det fanns någon form av skriftligt nyttjanderättsavtal. Om makarna NN utgick från att fastigheten ägde bastun tillsammans med två andra fastigheter är det förvånande att de inte vidtog en så enkel åtgärd som att be honom om att få se dokument som utvisade denna äganderätt eller dokumentation som – vid avsaknad av äganderätt – visade hur tillgången till bastun i annat fall var säkrad. Det hade varit en lika enkel åtgärd att ställa frågor till honom i övrigt om hur nyttjandet av bastun var ordnat och vilka eventuella kostnader som var förenade härmed. Det är således oklart på vilket sätt makarna NN menar att de inte närmare har kunnat undersöka hur tillgången till bastun vad säkrad och vad denna tillgång närmare innebar.

De kan tilläggas att om makarna NN var nere vid bryggan och bastun vid visningen, vilket han har uppfattat att de var, borde de ha sett att det satt två skyltar på bastun. På den ena skylten står det "Privat" och på den andra skylten står det "Badplatsen och sjöboden tillhör Strömmen 1:11, 22 och 33". Av skylten framgår således att bastun tillhör tre andra fastigheter. Makarna NN:s fastighet har beteckningen Storeken 1:222.

Även om makarna NN inte skulle ha haft fastighetens fastighetsbeteckning i huvudet när de såg skylten, eller om informationen på skylten av någon anledning inte skulle ha varit korrekt, har den tydliga informationen på skylten med angivna fastighetsbeteckningar ytterligare medfört att makarna NN borde ha ställt frågan till honom om på vilket sätt fastighetens tillgång till bastun var säkrad.

Om det var så att makarna NN inte tittade på bastun under visningen eller vid annat tillfälle innan kontraktsskrivningen, förefaller frågan om tillgång till bastu inte ha varit viktig för dem inför deras beslut att köpa fastigheten.

Genom att makarna NN inte ställde några frågor om hur tillgången till bastun vad säkrad eller hur nyttjandet av bastun i övrigt gick till, har de inte uppfyllt sin undersökningsplikt. De har därmed varit medvållande till en eventuell skada, varför ett eventuellt skadestånd ska jämkas.

Påstådd skadas storlek

En eventuell skada till följd av den felaktiga uppgiften om tillgång till brygga och bastu ska bedömas utifrån hur den felaktiga uppgiften har påverkat priset på fastigheten.

Den felaktiga uppgiften består som nämnts ovan av att fastigheten har *tillgång till* brygga och bastu tillsammans med två andra fastigheter. Ett så oprecist och flyktigt begrepp som "tillgång till" går inte att åsättas ett värde eftersom det inte framgår vad tillgången närmare innebär. Det är inte visat att fastigheten har ett lägre marknadsvärde än vad makarna NN har betalat för den.

Makarna NN har gett in ett värderingsutlåtande från Fastighetsmäklarkedjan. Av utlåtandet framgår att värderingen särskilt är inriktad på att spegla marknadsvärdet under förutsättning att fastigheten inte har tillgång till brygga eller bastu vid vattnet, vare sig genom gemensamhetsanläggning eller servitut. Vidare framgår att fastigheten i dagsläget inte har någon sådan rättighet och att värderingen därför avser det faktiska marknadsvärdet utan vattennära faciliteter.

Det är till en början inte tydligt varför Fastighetsmäklarkedjan uppger att värderingen avser det faktiska marknadsvärdet utan vattennära faciliteter när det i närheten av fastigheten (cirka 100 meter enligt uppgift från säljaren och cirka 500 meter enligt uppgift från makarna NN) finns en allmän strand med brygga som fastigheten får nyttja. Fastigheten har här även en båtplats på stranden. Detta är vattennära faciliteter som har en positiv påverkan på marknadsvärdet och således ingenting som kan bortses från vid en värdering. Vidare kan han inte heller i övrigt se på

vilket sätt värderingsintyget skulle styrka att fastighetens marknadsvärde är lägre än köpeskillingen.

Värderingsutlåtandet bygger på ett antagande om att nyttjanderätten till bryggan och bastun skulle ha varit säkrad genom gemensamhetsanläggning eller servitut och utifrån detta antagande värderat fastigheten med avsaknad av sådant förhållande (samt med avsaknad av vattennära faciliteter). Detta antagande motsvarar dock inte det faktiska informationsläget vid köptillfället. Inför beslutet att köpa fastigheten hade makarna NN inte någon information om genom vilken typ av rättighet tillgången till bryggan och bastun var säkrad (ägenderätt, servitut, nyttjanderätt) och inte heller om tillgången i tiden var begränsad eller obegränsad. Begreppet "tillgång till" som var den enda information makarna NN hade fått är rättsligt och ekonomiskt ospecificerat. Värderingsutlåtandet jämför därför Fastigheten med ett objekt där det med säkerhet saknas en specifik och definierad rättighet, vilket innebär att värderingen inte avspeglar den situation som makarna NN befann sig i inför beslutet att köpa fastigheten. Det går inte att värdera avsaknaden av ett visst specifikt förhållande när detta förhållande aldrig var identifierat eller preciserat vid köptillfället. För att kunna värdera ett värdebortfall krävs att man vet vilken nytthet som saknas, vilken omfattning nyttheten har och vilken grad av trygghet eller beständighet nyttheten har.

Utgångspriset för fastigheten var 4 275 000 kr. Anledningen till att säljaren godtog makarna NN:s bud om 4 000 000 kronor var för att han hade köpt en ny bostad och därför önskade få fastigheten såld i närtid. Om säljaren inte hade hunnit köpa en ny bostad hade han inte godtagit 4 000 000 kr i köpeskillning. Det är därför inte sannolikt att han hade gått med på att sälja fastigheten för ytterligare en lägre köpeskillning.

Vidare är den värdering som han och säljaren gjorde av fastigheten inför bedömning av utgångspris inte gjord med information om att fastigheten har tillgång till brygga och bastu. Missuppfattningen att han trodde att fastigheten hade denna tillgång uppstod vid senare tillfälle, efter att värderingen redan var gjord och utgångspriset bestämt.

Makarna NN tillade följande:

Angående undersökningsplikten är parterna överens om att Mäklaren uppgav att fastigheten har "tillgång till bastu" och den delades med två andra fastigheter. Bastun har även pekats ut av Mäklaren och de tittade på den vid visningen. Precis som Mäklaren uppgett stod det att bastun tillhörde tre fastigheter. En köpare har

ingen anledning att lägga fastighetsbeteckningarna på minnet. Uppgiften om fastighetsbeteckningarna gav inte upphov till någon undersökningsplikt. Utfästelsen om bastu har dessutom bekräftats av Mäklaren vid ett tillfälle efter visningen. De är inte medvållande till skadan och ingen jämkning ska ske.

Det är löjligt att hävda – på annat plan än det högst teoretiska – att tillgången till bastu skulle vara förenat med några typer av villkor till förfång för den aktuella fastigheten. Av Mäklarens ingivna bilder på bastun framgår att den ”tillhör” de tre fastigheterna som listas. Det begränsar än mer ett redan starkt begränsat tolkningsutrymme på vad ”tillgång till” innebär för en bastu som delas mellan tre fastigheter, däribland att det skulle råda någon typ av tidsbegränsning. Att en delad bastu kan medföra kostnader är något som varenda rimlig person har att utgå från. Rörande bokningssystem så är det av ytterst begränsad betydelse i sammanhanget: det rör sig endast om *tre* fastigheter.

Rörande utgångspris (som sätts av säljaren) så är det självklart så att det inte finns någon nödvändig koppling till det marknadspris som uppstår när köpare och säljare möts, och det ska därför inte läggas någon särskild vikt vid. Mäklaren uppger att värderingsintyget utgår från att någon rättighet avseende ”vattennära facilitet” saknas. Detta är inte korrekt. Av värderingen framgår att den särskilt syftar till att spegla marknadsvärdet under förutsättning att fastigheten inte har tillgång till brygga eller bastu vid vattnet genom gemensamhetsanläggning eller servitut. I denna del är värderingen riktig, eftersom sådan rättighet saknas. Av värderingen framgår att skillnaden i fastighetens marknadsvärde, med respektive utan bastu vid vattnet, uppgår till 200 000 kr. Att det, med hänsyn till fastighetens geografiska läge, finns allmän badplats i närheten får självfallet anses vara beaktat i värderingen.

Mäklaren tillade bland annat följande:

Makarna NN uppger att utgångspriset som sätts av säljaren inte har någon nödvändig koppling till det faktiska marknadspris som uppstår när en köpare och säljare möts och därför inte ska läggas någon särskild vikt vid. Detta är inte korrekt.

Vid förmedlingen värderade han fastigheten och föreslog utifrån värderingen ett utgångspris motsvarande ett bedömt marknadsvärde. Värderingen gjordes utan uppfattningen att fastigheten hade tillgång till brygga och bastu, då den missuppfattningen från hans sida uppstod först vid senare tillfälle. Utgångspriset om 4 275 000 kr motsvarade således bedömt marknadsvärde för fastigheten utan tillgång till brygga och bastu.

Om den värdering han gjorde, enligt makarna NN:s resonemang, inte kan tillmätas någon betydelse för det faktiska marknadspris som uppstår när köpare och säljare möts, gäller i så fall motsvarande synsätt för den värdering som makarna NN har gett in. Värderingsutlåtandet kan i så fall inte heller tillmätas någon betydelse för det faktiska marknadspris som uppstår när köpare och säljare möts.

UTREDNINGEN

Makarna NN har gett in ett värdeutlåtande från fastighetsmäklaren SL med värde-tidpunkt den 22 mars 2025 och med följande innehåll:

”Detta värdeutlåtande syftar till att bedöma fastighetens marknadsvärde, det vill säga det mest troliga priset vid en normal försäljning med sedvanlig tid till förfogande på den öppna marknaden, vid den historiska tidpunkten 2025-03-22. Värderingen är särskilt inriktad på att spegla marknadsvärdet under förutsättning att fastigheten inte har tillgång till brygga eller bastu vid vattnet, vare sig genom gemensamhetsanläggning eller servitut.

Fastigheten har i dagsläget ingen sådan rättighet, och värderingen avser därför det faktiska marknadsvärdet utan vattennära faciliteter.

Uppdraget har genomförts med stöd av fastighetsmäklarens kunskap och erfarenhet av orten samt det aktuella läget på fastighetsmarknaden, och ortsprismetoden har använts som huvudsakligt underlag för värdebedömningen. Värderingen har utförts baserat på tillgängliga bilder och information, utan att någon fysisk inspektion har ägt rum, och beaktar särskilt prispåverkan av avsaknad av bastu och brygga.

Ortsprismetoden innebär att statistik över tidigare försäljningar av likartade objekt på orten analyseras och jämförs med det aktuella objektet. Jämförelsen görs både direkt mot liknande fastigheter och i relation till faktorer som påverkar värdet, såsom storlek, läge, standard och frånvaro av vattennära faciliteter. Vanliga nyckeltal som används är genomsnittligt försäljningspris, genomsnittligt pris per kvadratmeter samt relationen mellan köpeskilling och taxeringsvärde (K/T-tal).

Värderingen har upprättats på uppdrag av fastighetsägaren och avser en marknads-mässig värdebedömning. Uppdraget omfattar inte någon juridisk prövning av fastighetsrättsliga förhållanden, såsom servitut, gemensamhetsanläggningar eller andra rättigheter kopplade till fastigheten, och förutsätter att de uppgifter som legat till grund för analysen är korrekta.

Marknadsvärdering

TRE MILJONER ÅTTA HUNDRA TUSEN KRONOR 3 800 000 SEK.”

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.

Oaktsamhet

Parterna är överens om att Mäklaren agerade oaktsamt genom att muntligt och felaktigt uppge att fastigheten – tillsammans med två andra fastigheter – hade tillgång till en bastu vid en brygga cirka 100 meter från fastigheten.

Av parternas uppgifter framgår vidare att Mäklaren även lämnade en felaktig uppgift om avståndet mellan fastigheten och den båtplats som nämndes i objektsbeskrivningen. Båtplatsen låg inte vid den brygga där bastun fanns och avståndet mellan fastigheten och båtplatsen var längre än de cirka 100 meter som angavs i objektsbeskrivningen. Det har emellertid inte gjorts gällande som en grund för kravet och det är därför inget som nämnden ska pröva.

Orsakssamband och skada

På grund av Mäklarens uppgifter hade makarna NN fog för att förvänta sig "tillgång" till en bastu vid en brygga och att denna tillgång delades med två andra fastigheter.

Som Mäklaren anført är "tillgång" ett oprecist begrepp. Det säger ingenting om de rättsliga förutsättningarna för nyttjandet. Med det sagt har nämnden ändå förståelse för makarna NN:s resonemang. Om en mäklare uppger att en fastighet har "tillgång" till en viss facilitet, bör en köpare kunna räkna med att tillgången är rättsligt säkrad och har en betydande utsträckning i tiden.

Makarna NN har gett in ett värdeutlåtande för att visa skadans storlek, se ovan under rubriken "Utredningen".

En viss brist i utlåtandet är att det inte tar sikte på värdet av den felaktiga uppgiften utan på värdet av fastigheten. En större brist är att utlåtandet utgår från att fastigheten inte hade tillgång "brygga eller bastu vid vattnet". Det innebär att utlåtandet har begränsat värde för att bedöma skadans storlek – det är ju ostridigt att fastigheten hade tillgång till brygga, låt vara inte vid bastun.

Nämnden anser emellertid att det finns möjlighet att uppskatta skadans storlek i detta fall. Det ligger i sakens natur att en sådan uppskattning bör ske med viss försiktighet. Enligt nämnden kan skadan uppskattas till 50 000 kr.

Jämkning

Av parternas uppgifter framgår att Mäklaren lämnade en preciserad uppgift om att fastigheten hade tillgång till bastu vid en brygga. Någon särskild anledning att undersöka den uppgiften hade inte makarna NN. Den skylt vid bastun som de noterade vid visningen, och som angav att bastun tillhörde fastigheter med en annan fastighetsbeteckning än den som framgick av objektsbeskrivningen, medför inte någon annan bedömning. Skadeståndet ska därför inte jämkas.

På nämndens vägnar:

Ingemar Persson

INFORMATION

I beslutet har deltagit: f.d. justitierådet Ingemar Persson, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, 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.