

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Biträdande förbundsjuristen JE

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala 300 000 kr plus ränta enligt 6 § räntelagen från den 7 november 2025.

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

Den 19 februari 2025 köpte NN en bostadsrättslägenhet i Storstaden för 3 400 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Enligt NN underlät Mäklaren att informera honom om en planerad bebyggelse i närområdet samt lämnade en felaktig uppgift om lägenhetens boarea. Han 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

Grunder

Mäklaren har åsidosatt sin upplysningsskyldighet genom att inte informera om beslutad och känd byggnation som skulle påverka utsikten från lägenheten.

Mäklaren har lämnat vilseledande uppgifter genom att i prospekt och marknadsföring framhäva utsikt över hamninloppet, trots att denna utsikt skulle försvinna.

Underlåtenheten och de vilseledande uppgifterna har påverkat köpeskillingen och orsakat ekonomisk skada.

Det föreligger adekvat kausalitet mellan Mäklarens agerande och den uppkomna skadan.

Vidare har Mäklaren angett en felaktig kvadratmeteruppgift i prospektet.

Bakgrund och köp

Han köpte bostadsrätten i februari 2025 med tillträde i maj 2025. Lägenheten marknadsfördes med uppgift om utsikt över hamninloppet, vilket även framhövdes i prospektets bilder.

Uppgifter vid visning och i prospekt

Vid visningen fanns ingen pågående byggnation framför lägenheten utan området bestod av en parkeringsyta. Prospektet innehöll bilder och uppgifter som gav intryck av en fri utsikt över hamninloppet.

Han fäste särskild vikt vid utsikten och uttryckte detta tydligt vid visningen.

Planerad byggnation

Vid tidpunkten för förmedlingen var byggnation vid Hamnen beslutad och känd. Mäklaren måste ha känt till detta. Trots det lämnades ingen information om att ett parkeringshus och andra byggnader skulle uppföras framför lägenheten och att utsikten helt skulle komma att försvinna.

Faktiskt utfall

Efter tillträdet har byggnation påbörjats och delvis färdigställt. Den uppförda byggnaden (cirka 30 meter hög) blockerar idag i princip hela utsikten över hamninloppet. Ytterligare byggnation planeras som helt kommer att eliminera kvarvarande siktlinjer.

Vilseledande marknadsföring

Det har varit vilseledande att:

- ange att lägenheten har utsikt över hamninloppet
- visa bilder som ger intryck av bestående utsikt underlåta att informera om beslutad byggnation

Detta gäller särskilt eftersom utsikten redan vid tillträdet i praktiken var på väg att försvinna.

Ekonomisk skada

Utsikten har varit en värdehöjande faktor. En jämförbar bostadsrätt i angränsande trappuppgång såldes i maj 2025 för cirka 3 050 000 kr, vilket är cirka 350 000 kr lägre.

Om korrekta uppgifter hade lämnats hade han förmodligen inte köpt lägenheten utan inväntat ett annat objekt.

Skadan i denna del uppgår till 250 000 kr.

Boarea

Mäklaren har uppgett att han inhämtat en s.k. mäklarbild, men det framgår inte av överlåtelsehandlingarna. Uppgiften om boarea är oklar och bristfälligt styrkt.

Skadan i denna del uppgår till 50 000 kr.

Ränta

Han begär dröjsmålsränta från den dag kravet sändes till Mäklaren.

Mäklaren*Grunder*

Grunderna för bestridandet är att han inte agerat oaktsamt, att NN inte lidit någon skada samt att det inte föreligger något orsakssamband mellan påstådd oaktsamhet och påstådd skada.

Ett eventuellt skadestånd ska jämkas till noll då NN varit medvållande.

Bakgrund

Han hade i uppdrag att förmedla den aktuella bostadsrätten, som låg några hundra meter från Hamnen.

NN deltog på såväl förhandsvisning den 11 februari 2025 som ordinarie visning den 16 februari 2025. NN cyklade till visningarna och berättade att han letade bostad i området och "på den här sidan älven". NN var från Storstaden och gav intryck av att vara ordentligt insatt i området.

Under visningen redogjorde han för Hamnen, som är ett av Storstadens största pågående byggprojekt. Delar av det gick att se från såväl balkong som bostadens köksfönster. Han informerade om byggnationerna och att de kunde komma att ha en påverkan på utsikten.

Den 19 februari 2025 överläts bostaden till NN med tillträde den 5 maj 2025.

Marknadsföring samt upplysningsplikt

Marknadsföringen av objektet var inte missvisande. Vid tillfället för förmedlingen fanns utsikt över hamninloppet och det var inte en uppgift som framhövdes på något oaktsamt sätt.

Han vidgår att han kände till projektet Hamnen och han informerade också om det. Att det pågick viss byggnation måste även framgått med all önskvärd tydlighet för alla som tittade åt det hållet från bostaden. NN:s ombud uttryckte i en skrivelse den 24 februari 2026 att det "... i och för sig [fanns] någon byggbod uppställd på parkeringsplatsen ...". Byggbodarna i fråga var blå och röda byggbaracker och minst ett 20-tal. Man ställer inte upp den typen och den mängden av baracker om det inte är fråga om ett omfattande arbete som kommer pågå under en längre tid.

Området var avspärrat och en gul kran syntes tydligt. Av det sammantaget måste det stått klart för NN att det skulle kunna komma bli ett betydande byggarbete på platsen som skulle kunna få konsekvenser för området.

Det kan tilläggas att NN inte ställde några frågor eller på annat sätt gjorde honom uppmärksam på att utsikten över inloppet var särskilt viktig.

På Hamnens hemsida framgår att projekt 1 och 2, som nu är aktuella, hade planerad byggstart år 2022 och 2024. Alltså innan tidpunkten för förmedlingen, vilket ytterligare visar att byggnationerna var i gång:

[Bild på planen för byggnation i Hamnen. Inte medtagen i det anonymiserade beslutet.]

Uppgift om bostadens storlek

Han inhämtade uppgiften om bostadens storlek via en s.k. mäklarbild. Han förnekar att uppgiften om boarea på något sätt skulle varit oklar och bristfällig – det fanns inga indikationer på att uppgiften i mäklarbilden inte skulle stämma. Han hade därför rätt att förlita sig på uppgiften.

En mäklare har ingen skyldighet att i överlåtelsehandlingarna uppge att en mäklarbild inhämtas.

Det är också oklart om boarean är felaktig. Den enda NN uppvisat till stöd för att bostadens storlek var felaktigt angiven är en planritning som saknar förklaring.

Skada

Det bestrids att uppgiften om byggnationen var värdepåverkande. Bostadsrätter i området säljs typiskt sett till samma pris oavsett utsikt. Nedan syns ett exempel på en lägenhet i samma område som nu aktuell bostad och som såldes senare samma år. Bostaden är mindre, ligger på en lägre våning och har en balkong som helt saknar utsikt – ändå såldes den till ett högre pris sett till pris per kvadratmeter (62 037 kr/kvm jfr 56 666 kr/kvm).

Slutpris ?

3 350 000 kr

Boarea	Rum	Avgift	Byggår
54 m ²	2 rum	2 962 kr/mån	1977

 Hiss Balkong

Uppgifter från försäljningen 2025-10-02:

 Den här lägenheten är en bostadsrätt Den har 2 962 kr/mån i avgift Driftskostnaden är 449 kr/mån Den ligger på våning 2

Vid felaktig areauppgift ska skada i första hand beräknas utifrån värdepåverkan. Det bestrids att det skulle föreligga en värdepåverkan.

Medvållande

Med hänvisning till det som sagts ovan om hur byggarbetsplatsen såg ut, den ortskännedom NN haft samt den information som gavs under visningarna, ska NN anses ha varit medvållande när han inte själv tog reda på mer om byggnationen. Om detta var viktigt för honom bör han ha gjort egna efterforskningar för att ta reda på hur stor omfattningen byggnationen kunde komma att bli. Eventuellt skadestånd ska därför jämkas, i första hand till noll.

NN tillade i huvudsak följande:

Mäklaren har brustit i sin upplysningsplikt

Kärnfrågan i ärendet är mycket enkel: Mäklaren kände till att ett mycket omfattande byggprojekt skulle uppföras direkt framför bostaden och att detta i praktiken skulle eliminera den utsikt över hamninloppet som lägenheten marknadsfördes med. Trots detta lämnades aldrig någon konkret eller tydlig information om byggnationens verkliga omfattning, byggnadens höjd, byggnadens placering eller att utsikten i princip helt skulle försvinna.

Det räcker inte att allmänt nämna att "byggnation pågår i området".

Det som nu uppförs är inte någon mindre förändring i området utan ett mycket stort hus om cirka 30 meters höjd och cirka 150 meters bredd som kommer att dominera hela blickfånget mot hamninloppet.

Hade han fått korrekt och tydlig information om detta hade han aldrig köpt bostaden.

Det fanns inget som tydligt visade omfattningen av projektet

I yttrandet försöker Mäklaren göra gällande att han borde ha förstått projektets omfattning genom byggbaracker och avspärrningar. Det argumentet är orimligt.

Att det fanns några byggbaracker eller tillfälliga arbeten i ett område innebär inte att en köpare ska förstå att ett mycket stort hus kommer att uppföras precis framför bostaden och i praktiken ta bort utsikten.

På fotografier tagna i samband med visningen syns inga höga byggkranar, inga pågående stomarbeten, inga byggnader under uppförande och ingenting som visar att ett massivt flerbostadshus ska byggas framför lägenheten. Det är därför felaktigt att påstå att han borde ha förstått detta själv.

Utsikten var av avgörande betydelse

Under visningen kommenterade han uttryckligen utsikten mot hamninloppet. Han ställde frågor och uttryckte uppskattning över möjligheten att "sitta och titta ner mot hamninloppet".

Det är även felaktigt att han inte skulle ha gjort Mäklaren uppmärksam på att utsikten var viktig. Tvärtom uttryckte han mycket tydligt under visningen sin uppskattning över utsikten och kommenterade: "Här ser man ju nästan ända till Förstaden." Detta sades direkt med hänvisning till den fria utsikten över hamninloppet och älven.

Mäklaren var därför fullt medveten om att utsikten hade stor betydelse för honom som köpare. Det gör det än mer anmärkningsvärt att någon tydlig information aldrig lämnades om att denna utsikt inom kort skulle försvinna genom ett mycket omfattande byggprojekt

Det är dessutom uppenbart att utsikten var en central del av objektets attraktionsvärde. Lägenheten visades och marknadsfördes med fri vy mot vattnet och hamninloppet.

Utsikt är generellt en starkt värdepåverkande faktor på bostadsmarknaden, särskilt i centrala Storstaden.

Han saknade särskild kännedom om projektet

Mäklaren försöker göra gällande att han borde ha haft god kännedom om området eftersom han är född i Storstaden. Det resonemanget saknar relevans.

Han har efter en skilsmässa år 2021 bott på Förstaden på Ön med delvis utsikt mot hamninloppet. Han har inte haft någon särskild insyn i alla byggprojekt i Hamnområdet eller längs Hamnen.

Det kan inte krävas att en privatperson själv ska genomföra omfattande stadsplanundersökningar för att upptäcka sådana avgörande förhållanden. Det är just därför mäklaren har en lagstadgad upplysningsplikt.

Påståendet att mäklaren informerat om att utsikten kunde påverkas är felaktigt

Han förnekar att Mäklaren skulle ha informerat om att byggnationerna kunde komma att påverka utsikten från bostaden. Någon sådan information lämnades aldrig.

Detta är en helt central fråga i ärendet eftersom han aldrig hade köpt eller ens deltagit i budgivningen om han fått tydlig information om att ett mycket stort byggprojekt skulle uppföras framför bostaden och i praktiken ta bort utsikten mot hamninloppet.

Det är därför anmärkningsvärt att denna uppgift nu framförs först i efterhand genom yttrandet från Mäklarens ombud.

Om Mäklaren verkligen hade lämnat en sådan tydlig och avgörande information är det svårt att förstå varför detta inte dokumenterats eller på annat sätt säkerställts i samband med försäljningen.

Uppgifterna om byggkran och omfattande byggnation vid visningen stämmer inte

I Mäklarens yttrande påstås att byggkranar och omfattande byggnation varit tydligt synliga vid visningen. Detta stämmer inte.

Vid visningen fanns möjligen vissa byggbaracker synliga från balkongen, men någon byggkran eller pågående större byggnation som visade projektets verkliga omfattning fanns inte synlig. Detta framgår tydligt av de fotografier som togs i samband med visningen.

Det fanns ingenting som visade att ett cirka 30 meter högt och cirka 150 meter brett hus skulle uppföras direkt framför bostaden. Att i efterhand försöka ge intryck av att projektets fulla omfattning varit uppenbar för honom som köpare framstår som en tydlig efterhandskonstruktion.

Det är inte rimligt att en köpare själv ska behöva dra långtgående slutsatser om framtida exploatering utifrån några tillfälliga byggbaracker i området.

Boytan är inte tillförlitligt kontrollerad

Mäklaren gör gällande att boytan baseras på en så kallad mäklarbild.

Han vill framhålla att den ritning som finns över den aktuella lägenheten ger stöd för att den angivna boytan inte stämmer. Mäklaren har därmed vidarebefordrat en uppgift utan att säkerställa dess riktighet, trots att det funnits anledning att reagera.

Planritningen över lägenheten har rekvirerats i samband med planering av ett ombyggnadsprojekt i sovrummet. Genom denna ritning har det framkommit omständigheter som ger anledning att ifrågasätta den angivna boytan. Det är därför inte korrekt att avfärda frågan om boytan som ogrundad eller oklar.

Mäklaren har vidarebefordrat uppgifter om bostadens area utan att säkerställa att dessa varit korrekta, trots att arean är en central och värdepåverkande uppgift vid försäljning av bostadsrätt.

Det föreligger inget medvållande

Han deltog i visningar, ställde frågor och hade rätt att utgå från att mäklaren lämnade korrekta och fullständiga uppgifter om sådana förhållanden som var av väsentlig betydelse för köpet.

Han kan inte belastas för att Mäklaren underlät att informera om projektets verkliga omfattning och konsekvenser. Det är inte rimligt att kräva att en köpare själv ska upptäcka eller utreda framtida byggnationer som mäklaren redan känner till.

Påståendet att han inte lidit någon skada är anmärkningsvärt

Han har mycket svårt att acceptera den argumentation som förs fram i yttrandet från Mäklaren, där det påstås att han inte lidit någon skada.

Det resonemanget leder i praktiken till att en mäklare skulle kunna underlåta att informera om mycket betydande negativa förhållanden utan att bära något ansvar alls, trots att köparen aldrig skulle ha genomfört köpet om korrekt information

lämnats. En sådan ordning skulle i praktiken urholka hela den upplysningsplikt som fastighetsmäklare enligt lag är skyldiga att följa.

Det är ostridigt att Mäklaren kände till det omfattande byggprojektet, som kommer att påverka utsikten mycket kraftigt, och att denna information inte presenterades tydligt inför köpet.

Om korrekt information hade lämnats hade han inte köpt bostadsrätten överhuvudtaget.

Skadan består därför inte enbart i en abstrakt värderingsfråga utan i att han förmåttats att köpa en bostad under felaktiga förutsättningar och till ett pris som byggde på egenskaper som nu i praktiken försvinner.

Lägenheten marknadsfördes med fri utsikt mot hamninloppet och denna utsikt var uppenbart en del av bostadens attraktionsvärde under budgivningen.

Slutpriset steg från 3 100 000 kr till 3 400 000 kr efter budgivning. Det är inte trovärdigt att påstå att den fria utsikten saknade betydelse för prisbilden.

Att i efterhand hävda att utsikten saknar värdepåverkan framstår som ett försök att konstruera bort den ekonomiska skada som uppstått genom Mäklarens bristande information.

Mäklarens argumentation innebär ytterst att en mäklare skulle kunna känna till avgörande negativa förhållanden, underlåta att tydligt informera köparen och där efter undgå ansvar genom att påstå att köparen ändå inte kan bevisa exakt hur mycket marknadsvärdet påverkats. Ett sådant synsätt kan rimligen inte vara förenligt med fastighetsmäklarlagens syfte eller med det konsumentskydd som lagen är avsedd att ge.

Mäklarens jämförelse med en annan lägenhet saknar egentligt bevisvärde eftersom varje bostadsrätt värderas individuellt utifrån bland annat våningsplan, ljusinsläpp, utsikt, planlösning, skick, förening, och marknadsläge vid försäljningstillfället. Det går därför inte att dra slutsatsen att utsikt saknar värdepåverkan. Tvärtom är det allmänt känt att havsutsikt och fri vy är starkt värdehöjande faktorer.

Mäklaren tillade följande:

Han vidhåller att han uppmärksammade NN på att byggnationerna kunde påverka utsikten. Då han lämnade en sådan uppgift var det upp till NN om han ville ta reda på mer om omfattningen av byggnationen.

Det bestrids att NN gav uttryck för sin uppfattning att utsikten var av stor betydelse för honom. Att konstatera att "här ser man ju nästan till Förstaden" är inte ett uttalande man med enkelhet kan dra en sådan slutsats av.

"Några byggbaracker och tillfälliga arbeten" var det inte tal om. På bilden i annonsen syntes tydligt flera lyftkranar och baracker, stängsel och uppställningsytor. Det framgår även av de bilder som NN själv gett in. I och med att det tydligt framgick att det var en pågående arbetsplats måste ha stått klart för NN att det kunde komma att uppföras något som störde utsikten.

Utsikten framhövdes inte på något särskilt sätt i marknadsföringen. NN hade inte fog för att förvänta sig att utsikten skulle bestå.

Det är inte styrkt att bostadsrätten är mindre än vad den marknadsfördes som. NN kan svårligen hävda att Mäklaren varit skyldig att säkerställa uppgiftens riktighet när det är inte ens bevisat att uppgiften var felaktig från början.

Det är spekulativt att hävda att budgivningen som föregick överlåtelsen av den aktuella bostadsrätten till stor del skulle haft att göra med utsikten. Försäljningen på Hamngatan 11 visar snarare att utsikten inte hade någon betydelse för marknadsvärdet

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.

Boareauppgiften

NN har inte gett in objektsbeskrivningen eller redovisat vad boarean angavs till där. Han har inte heller angett vad han anser att boarean uppgår till i verkligheten. Han har endast hänvisat till en ritning och uppgett att den "ger stöd för att den angivna boytan inte stämmer".

Utredningen medger inte någon slutsats i frågan om areauppgiften i objektsbeskrivningen var felaktig. Redan av det skälet kan NN:s krav i denna del inte bifallas.

Bebyggelsen

Parterna är överens om att Mäklaren kände till den kommande byggnationen i närområdet. Det var något som kunde antas ha betydelse för en köpare och som Mäklaren därför var skyldig att upplysa om, jfr rättsfallet RÅ 2006 ref. 53.

Mot NN:s förnekande har Mäklaren inte visat att han upplyste om byggnationen. Det får därmed anses visat att han agerade oaktsamt.

I fråga om skada och orsakssamband gör nämnden följande bedömning:

Det står klart att utsikt över en hamn värderas positivt och att det typiskt sett är värdehöjande. En jämförelse med enstaka försäljningar är emellertid ingen tillförlitlig metod för att avgöra om det finns en värdepåverkan i det konkreta fallet och hur stor den är. Någon sakkunnig värdering har inte getts in. Omständigheterna är inte heller sådana att nämnden kan uppskatta en skadas storlek. Inte heller i denna del kan NN:s krav därför bifallas.

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.