

**Anmälare**

NN och YY

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Försäkringsjuristen NK

**Saken**

Skadestånd

---

**BESLUT**

NN och YY har inte rätt till ersättning.

---

**YRKANDEN M.M.**

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 200 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet och för egen del yrkat att ett eventuellt skadestånd ska jämkas till noll.

**BAKGRUND**

Den 20 april 2018 köpte NN och YY fastigheten XX för 3 900 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Fastigheten ligger i ett mindre samhälle och alldeles i närheten av en fotbollsplan. Efter köpet har det visat sig att fotbollsplanen kommer att bebyggas.

## GRUNDER

### NN och YY

I de delar som är relevanta för skadeståndsyrkandet har NN och YY i huvudsak anfört följande.

Den 19 april 2018 åkte NN förbi huset för att kontrollera området, det fanns nämligen inte på kartan att de skulle bjuda på ett hus om inte området kändes rätt. NN blev med ens mycket intresserad och filmade en kort video för att visa området för YY och skickade den till honom. Han ringde upp direkt och bad NN att ringa Mäklaren.

NN ringde Mäklaren för att försöka få till en förhandsvisning, vilket hon sa inte var möjligt såvida man inte lämnade ett förhandsbud. Enligt Mäklaren var det inte lockande för säljarna att låta dem se huset utan att först ge ett lockande bud. Enligt Mäklaren var 3 700 000 kr det förhandsbud som krävdes för att säljarna skulle gå med på en förhandsvisning, men egentligen ville säljarna ha runt 4 000 000 kr. De försökte först lägga sig under 3 700 000 kr, men fick höja för att få chansen att se på huset först.

Mäklaren ringde torsdagen den 19 april och de fick då veta att de kunde få en förhandsvisning dagen efter. Mäklaren skulle nämligen resa bort över helgen. Alternativt kunde de vänta tills veckan därpå, men då skulle huset läggas ut på Hemnet med tider för offentliga visningar.

De valde att gå dit. Efter genomgång ville Mäklaren att de skulle lägga ett bud, varpå de invände att de redan hade lagt ett bud på 3 700 000 kr. Detta skulle inte godkännas enligt Mäklaren, som manade på för att de skulle höja budet. De diskuterade några minuter på baksidan av huset och valde att höja budet till 3 800 000 kr (detta bud står ej med i pappren). Mäklaren sa att hon skulle framföra budet, men sa även direkt att hon var säker på att säljarna inte skulle acceptera det, men kanske skulle de acceptera ett bud uppemot 4 000 000 kr. De valde att inte lägga högre bud, och YY sa gång på gång att han ville avvakta och höras av senare på eftermiddagen. Mäklaren sa upprepade gånger ungefär att "ja, men nästa vecka kommer det ut på marknaden så vill ni ha huset..." Detta för att mana på dem att höja ytterligare, vilket de valde att inte göra.

De diskuterade området och förklarade för Mäklaren att deras yngsta grabb som var fem år nyligen hade börjat spela fotboll (inte i den klubben som låg precis vid huset) och att han älskade det. De pratade om lyxen att kunna ha en sådan fin

fotbollsplan precis vid huset så att de som familj kunde gå dit på eftermiddagar och helger och spela tillsammans. De frågade om området varpå Mäklaren svarade att det var en mycket familjärt och lugnt område. De berättade var de bodde, vid ängar med kor som grannar och hur mycket de uppskattade lugnet. De sa även att detta verkade vara ett likvärdigt område, vilket var viktigt för dem. De skulle aldrig flytta såvida det inte var så att de verkligen behövde ett större boende. Vikten av att hitta ett likvärdigt område var A och O.

Runt 16.30 avslutades visningen, men innan de gick förklarade Mäklaren att hon skulle resa bort den dagen och över helgen så om de verkligen ville ha huset så vore det bra att ringa innan henne före helgen. De undrade om det var så att säljarna hade bråttom att få sålt innan helgen och Mäklaren svarade att de redan köpt nytt och gärna ville få det sålt. De skildes trots allt åt och de bad henne framföra budet på 3 800 000 kr och återkomma; de ville inte höja innan det budet var framfört.

Omkring kl. 17.20 samma dag återkom Mäklaren och sa att säljarna inte accepterade budet, men om de kunde höja det något så trodde hon att de kanske skulle acceptera. De bjöd då 3 850 000 kr. Mäklaren sa att säljarna inte skulle acceptera det, men om de bara gick upp ytterligare 50 000 kr så var huset nästan med säkerhet deras, och då skulle de kunna skriva kontrakt omedelbart. De tog en snabb diskussion och valde att göra som hon sa och la 3 900 000 kr. Mäklaren ringde åter och sa att de var välkomna till kontoret senare samma kväll. Allt hade gått på bara några timmar. Med detta vill de poängtera att deras egen undersökningsplikt var mycket svår att uppfylla eftersom kommunens kontor var stängt.

Under kontraktsskrivningen diskuterades fotbollsplanen, områdets lugn och NN delade med sig av personlig information om YY:s stress och ADHD för att förklara varför det var så oerhört viktigt att området var bra. Säljarna menade på att allt var fint och pratade om att även scouterna höll på fotbollsplanen, vilket de själva var engagerade i. Pappren skrevs på och under denna process frågade Mäklaren säljarna om det var något annat om huset eller området dom de ville påpeka eller dela med sig av. Pappren skrevs på av säljarna utan att de påpekade någonting.

Knappt en vecka efter att de skrivit på kontaktade de säljarna då de alla fyra hade känt att det "klickat" så pass bra att man kunde höra av sig till varandra. De frågade om de hade möjlighet att komma och mäta lite i köket då de planerade att sätta in ett nytt kök. Det var OK och de kom dit och började prata. Fram kommer då information om att "ja, men hela allt ska rivas, alltså hela planen ska ju bort" samt att säljarna visade dem att det läckte upp vatten mellan fogarna i badrummet.

Detta var ingenting som påpekats vid kontraktsskrivningen och de blev oroliga för att få stötar av hårtorken om det kom upp vatten i fogarna.

Men den största chocken var att fotbollsplanen skulle bort. Det skulle bli en enorm byggnation och pågå i flera år. De frågade säljarna hur länge de vetat om detta och de sa då att det hade varit planerat länge. De kunde inte för allt i världen förstå varför detta inte uppmärksammats. Speciellt eftersom de diskuterat denna fantastiska plan med både säljare och mäklare. De gick direkt hem och sökte efter information om detta bygge och snubblade över en artikel där det stod att det varit mycket protester mot bygget. De skrev till Mäklaren och undrade varför hon inte sagt något om detta. För dem var det självklart att hon visste om detta då hon är chef på sitt kontor på mäklarfirmen i X-köping. Mäklaren som förmedlar fastigheter i Y-boda konstant, hur kunde hon ha varit ovetande om detta stora bygge knappt 50 meter bort? De vände sig till och med till sin egna mäklare som hanterade deras lägenhetsförsäljning och frågade "har du hört nåt om något bygge i Y-boda?" varpå hon svarade att det hade hon absolut och berättade att det var ett enormt bygge och att hela planen skulle bort samt att det var oerhört konstigt att inte en mäklare som jobbar i området och som dessutom är chef för sitt kontor inte skulle känna till detta. Enligt deras mäklare kände alla till det, men Mäklaren förnekade att hon skulle ha känt till det.

Många telefonsamtal fram och tillbaka skedde mellan dem och Mäklaren för att försöka förstå hur de kunnat hamna i en sådan situation där hela deras lugn försvunnit. De påpekade att de diskuterat området och pratat så väl om fotbollsplanen med både henne och säljarna. De sa att de kände sig otroligt lurade och ledsna över att de inte fått denna information innan pappren skrevs på, speciellt eftersom de frågat säljarna flera gånger om det fanns något annat alls som var värt att nämna. Mäklaren sa till och med att de, säljarna, skulle sätta sig in i deras situation och se om det fanns något att meddela. De kommer ihåg att de till och med tänkte att det var aningen knepigt att frågan ställdes så många gånger. Som om Mäklaren ville locka säljarna att säga det själva.

Stora problem började när Mäklaren vid flera samtal ville få allting att handla om badrummet, som om de var arga för att det läckte i badrummet. De blev mer och mer frustrerade och ledsna över att hon hela tiden ville vända deras ord och få det handla om något helt annat än det som var själva roten till deras sorg och oro. Det vill säga den enorma byggnationen som de fått konstaterat av kommunen verkligen skulle bli av. Skola, fritidshall, förskola och ungdomsgård. Allt detta på fotbollsplanen, vilket kan ge en uppfattning om storleken på byggnationen. De uttryckte oro kring sina barns säkerhet med tanke på grävmaskiner, järnstänger och annat

farligt material som skulle finnas nära deras hus. Och så detta lugn som försvinner och istället byts ut mot borrhande och bonkande.

### **Mäklaren**

I de delar som är relevanta för skadeståndsyorkandet har Mäklaren anført följande.

#### *Bakgrund*

NN och YY kontaktade henne den 19 april och ville ha förtur till fastigheten som precis hade lagts ut på hennes webbplats som ett kommande objekt. Dagen efter, den 20 april, fick NN och YY se fastigheten på en förhandsvisning. Efter förhandsvisningen la NN och YY ett förhandsbud på 3 700 000 kr som hon framförde till säljarna. Säljarna avböjde budet på. NN och YY la då ett nytt bud på 3 850 000 kr, men säljarna kontrade med att de ville ha 3 900 000 kr. NN och YY accepterade 3 900 000 kr och fastighetsköpet genomfördes senare på kvällen. Efter att NN och YY förvärvade fastigheten fick de kännedom om den planerade byggnationen i området.

#### *Oaktsamhet*

En fastighetsmäklare har enligt 16 § fastighetsmäklarlagen en skyldighet att ge tilltänkta köpare de råd och upplysningar som de kan behöva om fastigheten och om andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Av 16 § tredje stycket fastighetsmäklarlagen framgår att om mäklaren har iakttagit, känner till eller med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka något om fastighetens skick som kan antas ha betydelse för en köpare, ska mäklaren särskilt upplysa köparen om detta. Skyldigheten att lämna upplysningar gäller förhållanden som mäklaren känner till och innefattar inte någon generell skyldighet för mäklaren att inhämta information som en köpare kan tänkas vara intresserad av. Enligt 17 § fastighetsmäklarlagen ska fastighetsmäklaren kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten, om fastigheten har del i gemensamhetsanläggningar samt vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar fastigheten. Mäklaren har däremot inte någon skyldighet att kontrollera vad som gäller för fastigheten eller dess omgivning enligt kommunens planbestämmelser, utan istället ankommer det på köparen själv att ta reda på om några förändringar i omgivningarna är på gång (se RÅ 2006 ref. 53 och FRN 137/12). Köparen har, enligt jordabalkens regler som styr ansvaret mellan köpare och säljare, en skyldighet att själv genomföra en noggrann undersökning av fastigheten före ett fastighetsköp.

Före köpet uppmanade hon säljarna att de skulle lämna de uppgifter om fastigheten som kunde antas vara av betydelse för NN och YY. I frågelistan uppmanades säljarna att ange vad de kände till om fastigheten. Hon har på så sätt uppfyllt sin skyldighet att verka för att säljarna skulle lämna upplysningar om fastigheten till köparna. Före köpet upplyste hon också skriftligen NN och YY om deras ansvar att undersöka fastigheten.

Vid förmedlingen hade hon ingen vetskap om kommunens planer och kände inte till den planerade byggnationen i området. Hon kände alltså inte till att det fanns planer på att fotbollsplanen skulle bebyggas. Hon hade inte fått någon information om området från säljarna innan förmedlingen av fastigheten. Hennes ansvarsförsäkringsbolag har bedömt hennes uppgifter som trovärdiga. Det är inte visat att hon vid förmedlingen skulle ha känt till den planerade byggnationen i området. Eftersom hon inte kände till den planerade byggnationen i området, och eftersom hon inte hade någon skyldighet att kontrollera en fastighets omgivning eller kommunens planbestämmelser, har hon inte varit oaktsam.

Redan av det ovan nämnda följer att NN och YY inte har rätt till skadestånd.

#### *Skada*

För att NN och YY ska ha rätt till skadestånd krävs också att de kan bevisa att de har lidit en ekonomisk skada, i detta fall att de har betalat mer för fastigheten än vad den faktiskt var värd vid köpet.

NN och YY har inte visat att de har lidit någon ekonomisk skada på grund av att de inte fick information om den planerade byggnationen. Att NN och YY köpte fastigheten för 200 000 kr mer än deras första förhandsbud, medför inte att de har lidit en ekonomisk skada. NN och YY har inte visat att den planerade byggnationen, det vill säga kommunens planer att bygga förskola, skola och bostäder, har påverkat fastighetens marknadsvärde. Med andra ord har NN och YY inte visat att de har betalat mer för fastigheten än vad den faktiskt var värd vid köpetillfället. Om NN och YY skulle anses ha lidit en ekonomisk skada, så har de i varje fall inte visat hur stor den ekonomiska skadan är. De har således inte visat att de har lidit en skada på 200 000 kr på grund av hennes påstådda oaktsamhet.

Det hade ålegat NN och YY att före fastighetsköpet själva ta reda på om några förändringar i omgivningarna var på gång. NN och YY hade enkelt kunnat kontrollera detta genom att kontakta kommunen, läsa ortstidningen eller genom att läsa om den planerade byggnationen på internet, t.ex. på kommunens hemsida. Att fastig-

hetsköpet genomfördes kort tid efter att NN och YY la sitt förhandsbud på fastigheten innebär inte att deras undersökningsplikt bortföll eller begränsades. Även om fastighetsköpet skedde kort tid efter att NN och YY la sitt förhandsbud, hade det ålegat dem att undersöka om några förändringar i omgivningarna var på gång.

Även om en mäklare i och för sig har ett skadeståndsansvar, kan ansvaret jämkas om köparna har varit medvållande till skadan. Ett medvållande kan exempelvis bestå i att köparna inte har uppfyllt sin undersökningsplikt. Att köparna själva ska ta reda på om några förändringar i omgivningarna är på gång ligger inom ramen för undersökningsplikten. Det sagda innebär att NN och YY, även om hon i och för sig skulle ha ett skadeståndsansvar, har försummat sin undersökningsplikt och på så sätt själva har vållat sin eventuella skada. NN och YY har i så fall varit medvållande till skadan i sådan grad att en avsevärd jämkning av ansvaret måste ske. Om NN och YY skulle visa att de har lidit en ekonomisk skada bör därför en eventuell ersättning jämkas till noll kr.

#### **NN och YY har bland annat genmält följande:**

Precis som Mäklaren skriver så hade objektet precis lagts ut på nätet som kommande försäljning. De ringde henne samma eftermiddag, dagen efter fick de se huset och senare på kvällen skrevs köpekontrakt. När skulle de då kunnat ha möjlighet att ringa kommunen och fråga huruvida ett stort bygge skulle byggas ett par meter från huset? Det fanns inte tid och dessutom litade de givetvis på att säljare och mäklare skulle meddela dem om förändringar i området eftersom de frågat hur området var. När de förklarade vikten av lugn och ro skulle givetvis Mäklaren ha meddelat dem om byggnationen. Speciellt eftersom de diskuterat hur mycket stress och ljud påverkar YY. Det fungerar inte ihop med hans ADHD att inte kunna ha ett hem där han kommer undan ljud och stress efter en arbetsdag.

De kan omöjligt tro att Mäklaren inte skulle ha känt till byggnationen när hon är ansvarig för försäljningar av hus i detta område, att hon som ansvarig chef för hela kontoret inte skulle ha vetskap av något så stort. Speciellt när andra mäklarfirmor i området visste om denna byggnation, varför skulle då inte chefen på detta företag veta något?

För dem är det väldigt självklart att eftersom säljarna hade denna information så hade de även lämnat den till mäklaren. Vid försäljning av ett objekt uppges all information som kan tänkas vara av betydelse och att detta enorma bygge några meter från huset inte skulle vara av betydelse är rent av skrattretande. Det känns otroligt tråkigt att en mäklare kan skylla ifrån sig på det här sättet och vilja avsäga sig allt ansvar istället för att stå för sitt misstag.

Ett annat hus i området precis mitt emot fotbollsplanen förmedlades av Mäklaren bara för någon månad sedan. Huset, som hade bergvärme, spa-avdelning och var fullt renoverat, såldes för runt 4 100 000 kr, vilket var förvånansvärt lågt. De miss-tänker att det berodde på att budgivarna kände till byggnationen. De är säkra på att Mäklaren i den affären valde att informera alla potentiella köpare om byggnationen för att slippa få fler klagomål.

Vidare anser Mäklaren att de lätt hade kunnat läsa ortstidningen eller kontrollerat internet innan de budade på huset. Om det nu var så lätt, varför tog då inte Mäklaren reda på detta? Tar inte en mäklare reda på saker om området där de ska sälja ett hus? Söker de inte lite på området när de ska skriva om det i objektsbeskrivningen? I en objektsbeskrivning beskrivs området med närliggande skolor, skogar, om det är ett område innehåller äldre innevånare eller barnfamiljer. Hur kunde då denna information om ett enormt bygge inte komma fram vid Mäklarens research?

De vill hänvisa till ett annat ärende med liknande omständigheter. Det gäller ett ärende om en motocrossbana som köparna inte hade fått reda på (rättsfallet NJA 2007 s. 86, nämndens anmärkning).

”I ett känt rättsfall som berörde just säljarens undersökningsplikt menade Högsta Domstolen att en säljare som inte berättat om det oväsen som en närliggande motocrossbana förde under vissa tider i veckan brutit mot sin upplysningsplikt trots att detta var någonting som köparen i teorin faktiskt hade kunnat upptäcka.” ([www.boupplysningen.se/juridik/saljarens-upplysningsplikt](http://www.boupplysningen.se/juridik/saljarens-upplysningsplikt))

## UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat följande karta över fotbollsplanen och med den aktuella fastigheten markerad.

*[Kartan är utelämnad i det anonymiserade beslutet]*

I inlagorna har parterna även berört frågor om ett badrum och ett besiktningsprotokoll. Eftersom det inte angetts som en grund för yrkandet – på fråga från nämnden har NN och YY uppgett att yrkandet om 200 000 kr endast avser byggnationen – har det inte refererats ovan.



## NÄMNDENS BEDÖMNING

### *Allmänt om skadestånd*

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren uppsåtligt eller av oaktsamhet har åsidosatt någon 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 har bevisbördan för samtliga dessa omständigheter, uppsåt/oaktsamhet, orsakssamband och skada.

### *Bedömningen i detta fall*

En mäklare är skyldig att upplysa om sådant som kan antas vara av betydelse för köparen. Planerad byggnation i närområdet hör till sådant som en mäklare är skyldig att upplysa köparen om, under förutsättning att mäklaren kände till eller borde ha känt till byggplanerna, jfr rättsfallet RÅ 2006 ref. 53.

Det kan ses som förvånande att en lokalt verksam mäklare skulle vara ovetande om ett större byggnadsprojekt i området. Inom ramen för nämndens skriftliga handläggning – nämnden kan inte uppta muntlig bevisning – är det dock inte visat att Mäklaren kände till byggnationen. Nämnden anser inte heller att den utredning som lagts fram är tillräckligt robust för att kunna dra slutsatsen att hon *borde* ha känt till byggplanerna. NN och YY:s yrkande kan därför inte bifallas.

---

På nämndens vägnar:

---

Folke Grauers

**INFORMATION**

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Björn Willborg, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare och Guy Wallster, fastighetsmäklare. Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin. Nämndens beslut är enhälligt.

Beslutet kan inte överklagas. Omprövning av beslutet kan endast ske 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.