

**Anmälare**

NN

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Försäkringsjuristen KS

**Saken**

Skadestånd

---

**BESLUT**

NN har inte rätt till ersättning.

---

**YRKANDE M.M.**

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 500 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet och inte vitsordat något belopp som skäligt.

**BAKGRUND**

Den 17 november 2016 förvärvade NN fastigheten XX för 2 625 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Fastigheten, som ägdes av två privatpersoner, var obebyggd. I objektsbeskrivning och köpekontrakt angavs som ett villkor att köparen ingick ett entreprenadavtal med Myresjöhus och som avsåg uppförande av ett bostadshus på fastigheten. I

objektsbeskrivningen angavs också att Mäklaren endast förmedlade den obebyggda fastigheten.

NN har gjort gällande att utsikten från byggnaden inte motsvarar den som angavs i objektsbeskrivningen.

## GRUNDER

### NN

Han fick felaktig information vid köpet av fastigheten. Det yrkade beloppet är beräknat med ledning av att fastigheten inte är värd den summa som han betalade då det inte finns någon från utsikt mot [hamn].

Köpet av fastigheten var villkorat med köp av hus från Myresjöhus. Då Myresjöhus samarbetar med Mäklarens mäklarföretag var objektsbeskrivningen den som publicerades av mäklarföretaget och Mäklaren. Det föreslagna huset valdes då objekts- och interiörbeskrivningen motsvarade det som han sökte. Det som framförallt väckte hans intresse var meningarna "det föreslagna huset är 180,8 kvm och kan innehålla 3-5 sovrum beroende på hur man disponerar ytan. Välplanerat med stort kök och vardagsrum på övre plan för att ta tillvara på utsikten mot hamnen maximalt." Inte vid någon position på övre plan kan man se marinan som det står beskrivet i objektsbeskrivningen, förutom längst ut på takterrassen mot gatan.

### Mäklaren

Hon fick i november 2015 uppdrag att förmedla den då obebyggda och ännu inte avstyckade fastigheten. Avstyckningen gjordes den 17 november 2016 och samma dag undertecknade NN köpekontraktet avseende fastigheten.

Före köpet hade NN tecknat ett entreprenadkontrakt med husleverantören Myresjöhus AB för bebyggelse av bostadshus på fastigheten.

I objektsbeskrivningen för fastigheten fanns bland annat följande skrivning:

"Det föreslagna huset är 180.8 kvm och kan innehålla 3-5 sovrum beroende på hur man disponerar ytan. Välplanerat med stort kök och vardagsrum på övre plan för att ta tillvara på utsikten mot hamnen maximalt. [...] Mäklarens uppdrag omfattar endast förmedling av tomten."

Informationen i objektsbeskrivningens interiörsbeskrivning fick hon från Myresjöhus AB.

Den 16 maj 2018 reklamerade NN köpet, varvid han gjorde gällande ansvar för henne med anledning av att bostadshuset inte hade utsikt mot hamnen och att slutresultatet därmed avvek från objektbeskrivningen.

### *Grund*

Hon hade endast uppdrag att förmedla en obebyggd fastighet, vilket NN informeras om, bland annat i objektbeskrivningen.

Av objektbeskrivningen framgår även att köparen hade möjlighet att uppföra bostadshuset tillsammans med Myresjöhus AB. Utformningen av bostadshuset har alltså skett av Myresjöhus AB i samråd med NN.

Det framgår tydligt av ordalydelsen i objektbeskrivning att interiörbeskrivningen är ett förslag på hur huset kan utformas. Hänvisningarna till Myresjöhus AB för utformning av bostadshuset innebär att hon inte kan anses lämnat några utfästelser angående den slutliga utformningen.

Det är svårt att annat än gissningsvis förstå vad NN påstår är fel. Att NN önskar utsikt över hamnen framgår av inskickat fotografi. Detta har dock inte utlovats i objektbeskrivningen, i vilken sades att föreslagna bostadshus har kök och vardagsrum på övervåningen för att ta tillvara på utsikten mot hamnen maximalt.

Sammantaget görs det gällande att det inte lämnats någon felaktig uppgift om tomtens möjligheter.

Om FRN skulle finna att uppgifterna i objektbeskrivningen är felaktiga görs det gällande att detta inte är en följd av uppsåtligt eller oaktsamt agerande från hennes sida. Det var Myresjöhus AB som formulerade interiörbeskrivningen och tillhandahöll henne denna. Före köpet av fastigheten hade Myresjöhus AB och NN träffat ett entreprenadavtal. Det är rimligt att anta att NN och Myresjöhus AB diskuterade bostadshusets närmare utformning innan avtal träffades dem emellan.

Om FRN kommer till slutsatsen att uppgifterna i interiörbeskrivningen i objektbeskrivningen var felaktig och att hon har att bära ansvaret för uppgifterna gör hon slutligen gällande att NN inte visat att han lidit någon skada till följd av uppgifterna. I vart fall och med hänsyn till att NN och Myresjöhus AB diskuterade och träffade avtal om husets närmare utformning, kan hennes agerande inte anses medfört någon skada. Samband mellan hennes agerande och skada saknas.

**NN har genmält:**

Den 4 oktober 2016 fick han ett mejl från Mäklarens mäklar företag med tips om tomten. Mejlet innehöll en länk som ledde till objektsbeskrivningen.

I ett entreprenadavtal med en hustillverkare tar man upp husets tekniska beskrivning och specifikationer. Man tar inte upp bekvämligheter i närheten så som skolor, busshållplatser, läge eller utsikt. Det har Mäklaren i detta fall svarat för i sin objektsbeskrivning. Han var bunden till ett köp av Myresjöhus då det var villkoret och objektsbeskrivningen gav honom det huset han drömt om. I objektsbeskrivningen användes ordet "maximalt" när det talades om utsikten mot hamnen, vilket är ett superlativ med positivt och förstärkande uttryck.

**UTREDNINGEN**

I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande.

"Det föreslagna huset är 180.8 kvm och kan innehålla 3-5 sovrum beroende på hur man disponerar ytan. Välplanerat med stort kök och vardagsrum på övre plan för att ta tillvara på utsikten mot hamnen maximalt."

[...]

Mäklarens uppdrag omfattar endast förmedling av tomten. En förutsättning för att köpa tomten är att ett entreprenadavtal avseende uppförande av ett bostadshus ingås mellan Myresjöhus och köparen. Mäklaren förmedlar inte entreprenaden."

I köpekontraktets § 14 angavs följande.

"En förutsättning för detta kontrakts giltighet är att köparen tecknar ett entreprenadkontrakt med Myresjöhus AB senast 2016-11-17."

Objektsbeskrivningen fogades som en bilaga till köpekontraktet. Även ritningar över byggnadens exakta utformning och placering på tomten fogades som bilagor till kontraktet.

NN har gett fotografier tagna från byggnaden samt två utlåtanden om utsiktens värdepåverkan. I mejl från fastighetsmäklaren ZZ den 12 februari 2019 angavs följande.

"Hej NN

Nu har vi haft veckomöte och då tog jag upp ditt "ärende" med kollegorna.

Om dina bilder visar precis hur det ser ut så anser vi att huset är felplacerat på tomten, det borde vara närmre gatan.

När det gäller värdet så är det lite svårt att avgöra, om man säljer ditt hus på sommaren och har öppet ut till altanen så kanske det inte har så stor betydelse då man ser hamnen fint från altanen.

Om man däremot säljer huset under vintern så är det klart att man missar utsikten ifall man inte går ut på altanen. Då skulle jag tro att värdet påverkas med 300 000kr – 500 000kr.”

I ett värdeutlåtande från fastighetsmäklaren YY bedömdes värdet av fastigheten per den 26 februari 2019 uppgå till 9 000 000 kr, +/- 300 000 kr. I utlåtandet angavs vidare följande.

”I denna bedömning tas hänsyn till nuvarande utsikt.

Generellt påverkar havsutsikt/mer vidsträckt utsikt ett objekts värde till det högre. I detta fall är bedömningen att vid maximal/öppen utsikt utan hinder över hamnen och havet skulle värdet bedömas ca 300 000kr – 500 000kr högre.”

## NÄMNDENS BEDÖMNING

### *Allmänt om skadestånd*

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren uppsåtligt 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 samtliga dessa omständigheter: uppsåt eller oaktsamhet, orsakssamband och skada. Orsakssamband och skada behöver inte alltid vara fullt styrkta utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

*Var uppgifterna i objektsbeskrivningen felaktiga, och har de orsakat en skada?*

Som nämnts angavs följande i objektsbeskrivningen.

”Välplanerat med stort kök och vardagsrum på övre plan för att ta tillvara på utsikten mot hamnen maximalt.”

Texten skulle kunna tolkas som att det skulle finnas utsikt över hamnen från kök och vardagsrum. Genom utredningen får det anses klarlagt att det hus som faktiskt byggdes, och vars utformning och placering var specificerad i köpekontraktet, inte hade någon sådan utsikt. Texten innehöll dock ingen preciserad uppgift om utsikten över hamnen från kök och vardagsrum utan angav endast att dessa utrymmen var planerade för att tillvarata utsikten mot hamnen maximalt. Nämnden anser inte att det lämnades en sådan preciserad, felaktig uppgift om utsikten som skulle kunna medföra skadeståndsskyldighet.

Vid denna bedömning saknas det anledning att ta ställning till om Mäklaren agerade oaktsamt eller inte.

---

På nämndens vägnar:

---

Folke Grauers

## INFORMATION

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

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.

Skiljaktig mening, se nästa sida.

Cecilia Collin och Eric Bodin är skiljaktiga beträffande motiveringen och anför följande.

Vi anser att beslutsskälerna efter stycket "Allmänt om skadestånd" ska ha följande lydelse.

Mäklaren har invänt att hon fick den aktuella texten i objektsbeskrivningen från Myresjöhus, att hon inte hade någon anledning att ifrågasätta den och att hon därför inte agerade oaktsamt.

En mäklare kan normalt förlita sig på uppgifter om fastigheten som tillhandahålls av säljaren eller annan extern informationskälla och kan i regel föra in dessa uppgifter i objektsbeskrivningen utan egen kontroll, se prop. 1983/84:16 s. 37 f. Skälet till mäklarens relativt begränsade ansvar för innehållet i objektsbeskrivningen är att köparen i regel kan rikta krav mot säljaren för fel i objektsbeskrivningen. Det räcker att säljaren kände till eller borde ha känt till vilka uppgifter som lämnades i objektsbeskrivningen och att uppgifterna var sådana som kunde antas påverka köpet, jfr 18 § 2 st. köplagen. Om både mäklaren och säljaren är ansvariga för ett visst fel, och köparen väljer att rikta skadeståndskrav mot mäklaren, kan mäklaren normalt återkräva det utgivna skadeståndet från säljaren, se 25 § 2 st. fastighetsmäklarlagen. Lagstiftarens avsikt är att mäklarens skadeståndsansvar inte ska rubba det grundläggande ansvarsförhållandet mellan köpare och säljare, se prop. 2010/11:15 s. 30, och detta åstadkoms med hjälp av de nu angivna reglerna.

Att säljaren ansvarar för en viss uppgift i objektsbeskrivningen utesluter inte att även mäklaren kan vara ansvarig. Mäklaren har emellertid oemotsagd uppgett att hon fick uppgiften om utsikten från Myresjöhus. Något skäl till varför hon skulle ha ifrågasatt den uppgiften har inte framkommit. Med andra ord är det inte visat att hon agerade oaktsamt och NNs krav kan därför inte bifallas.

Vid denna bedömning saknas det egentligen anledning att ta ställning till om det lämnades en felaktig uppgift som har orsakat en skada. Vi vill ändå tillägga följande.

Enligt vår mening måste texten i objektsbeskrivningen tolkas som att det skulle finnas utsikt över hamnen från kök och vardagsrum. Det får anses utrett att den uppgiften var felaktig. Vidare är det uppenbart att utsikt över en hamn innebär ett ekonomiskt värde. Det är därmed visat att NN led en skada på grund av den felaktiga uppgiften.