

**Anmälare**

NN och YY

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Jur kand M.E.

**Vad saken gäller**

Skadestånd

---

**BESLUT**

NN och YY har inte rätt till ersättning.

---

**YRKANDE M.M.**

NN och YY har begärt att Mäklaren ska betala 300 000 kr.

Mäklaren har motsatt sig att betala.

**BAKGRUND**

Den 30 januari 2019 köpte NN och YY ("NN-YY") ett radhus i en förort. Tillträde skedde den 31 maj samma år.

Enligt NN-YY informerades Mäklaren dem inte om bygget av ett hyreshus i närområdet.

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 ersättningskyldig.

## **VAD PARTERNA HAR ANFÖRT**

### **NN-YY**

Mäklaren informerade inte om att det skulle byggas ett hyreshus mitt framför huset de köpte. Priset på huset avspeglar inte vad det skulle vara värt om de hade fått den informationen. De vill och orkar inte bo kvar i huset. De anser att det felaktiga priset tillsammans med flyttkostnaderna innebär en skada om 300 000 kr.

De var på en extravisning när de skulle köpa huset. Under visningen var det endast de och Mäklaren närvarande. Inte någon gång under visningen fick de höra talas om hyreshuset (eller något av hyreshusen) som skulle byggas tvärs över gatan.

De vann budgivningen och skrev sedan kontrakt ganska direkt efter. Under kontraktsskrivningen skrev de på ett papper med en karta över deras tomt och området; där var hyreshuset utsatt. De fick inte kartan förklarad för sig alls utan uppfattade det som att de skrev under att de förstod vilken del som var deras tomt. Hyreshuset som var utsatt kunde lika gärna vara husen som redan fanns tvärs över gatan lite längre bort, kartan var inte tydlig och det fanns ingen förklaring på kartan. Mäklaren förklarade inte för dem att det var hyreshuset som skulle byggas som var utsatt på kartan. De övriga husen som har byggts bredvid och som då skulle byggas fanns inte med på kartan.

Mäklaren gav dem alltså inte information på visningen, inte heller under budgivningen eller under kontraktsskrivningen. De fick kännedom om bygget när det började byggas cirka en månad efter att de flyttat in. Huset tvärs över deras tomt byggdes sist, så de hoppades länge att inget hus skulle byggas mitt framför deras. Huset är i dagsläget nästan helt klart.

### **Mäklaren**

NN-YY var på två enskilda visningar innan köpet.

Alla köpehandlingar mejlades till NN-YY i god tid för att de skulle hinna gå igenom alla handlingar i lugn och ro.

Arbetet med hyreshuset, som uppfördes mittemot radhuset, hade påbörjats 2018 och var en tydlig byggarbetsplats när radhuset visades inför försäljning 2019. Såväl vid visningarna som vid kontraktsskrivningen berättade hon att hyreshuset skulle färdigställas. Vid kontraktsskrivningen hade hon framme kartan och pekade på huset, så det kan NN-YY inte ha missat.

Till detta kommer att det ingår i köparens undersökningsplikt att kontrollera omgivningen med kommunen avseende just bygglov i området.

NN-YY har från undertecknandet av kontraktet den 31 januari 2019 vetat att huset skall byggas. Först den 3 juni 2020 kom reklamationen. Av den anledningen har de reklamerat för sent.

Den 15 januari 2020 skickade YY ett mejl till henne där han tackade henne för att hon hade förmedlat en drömbostad till dem och efter en del renovering ville de ha en ny värdering.

#### **NN-YY har i huvudsak tillagt följande:**

De var på *en* enskild visning innan köpet, inte två som Mäklaren uppger.

Efter en granskning av NN:s inkorg har de hittat de tidigast skickade köpehandlingarna i ett mejl från Mäklaren den 30 januari 2019. I samma mejl skrev Mäklaren följande: "Bifogat finns de handlingar som kommer att undertecknas idag". Det visar att samtliga köpehandlingar inte mejlades i god tid.

Under den enskilda visningen i slutet av januari var det mörkt och ett tjockt lager snö ute. Det var därför inte möjligt att se vad som fanns på andra sidan gatan från vardagsrummet eller trädgården som vetter åt byggarbetsplatsen. Enligt byggföretaget som ansvarade för hyreshuset och deras egna minnen var byggarbetet inte påbörjat vid den tidpunkten, vilket innebär att det knappast kan beskrivas som en "tydlig byggarbetsplats". Säljarna har berättat att de informerade Mäklaren om bygget, varför Mäklaren borde ha informerat dem.

Beträffande kontraktsskrivningen var detta mycket riktigt det första tillfället de fick se en karta över området tillsammans med säljare och mäklare, men det påtalades aldrig att ett byggarbete skulle påbörjas eller hur omfattande det skulle vara. Därutöver anser de att kontraktsskrivningen är ett alldeles för sent tillfälle att informera om detta.

Därutöver är handlingarna inte fullständiga. På den så kallade områdeskartan som skulle informera om bygget var endast tre hus utsatta, inte samtliga sju hus som

också har byggts och påverkat dem genom oväsen, transporter och det faktum att det tar längre tid att bygga sju hus än tre hus. Det framgick inte heller hur stora husen var eller vad de avsågs användas till.

Det stämmer att de trodde att de hade köpt en drömbostad. De trodde in i det sista att det inte skulle byggas tvärs över gatan, det huset var det sista som det började byggas på. Platsen för byggnaden upptogs länge av maskiner och byggbaracker. Att bo intill en mycket stor byggarbetsplats och vakna av tunga maskiner och transporter är inte en angenäm upplevelse. Radhuset är en fantastisk bostad på insidan. Byggnationen, som medför insyn i deras sovrum och vardagsrum samt deras trädgård, försämrar det dock avsevärt.

Att ha bott i ett års tid i en stor byggarbetsplats, med en nyfödd bebis, har varit en mycket otrevlig upplevelse. Om de hade informerats om bygget och dess omfattning i god tid hade de sannolikt inte köpt huset, och därmed hade budgivningen stannat av på ett lägre pris än det de betalade. De vill nu flytta, och detta har till väsentlig del att göra med bygget och de nya bostadshusen tvärsöver gatan.

Beträffande skadans storlek har de utgått ifrån vad budgivningen hade stannat på om de inte hade medverkat i den.

#### **Mäklaren har tillagt följande:**

NN-YY fick handlingarna i så god tid att de efter att ha mottagit handlingarna och gått igenom dem skickade en förfrågan till henne där de konstaterade att i Lantmäteriets fastighetsinfo uppgavs en area om 93 kvm, medan det i objektbeskrivningen uppgavs vara 100 kvm. I annonsen stod det 100 kvm, enligt uppgift från säljaren. Säljaren hade byggt ut huset med sju kvm. Hon fick frågan kl. 13.30 och kontrakt skrevs kl. 17.00.

Hur det såg ut på byggarbetsplatsen vet hon med säkerhet, då många spekulanter ställde frågor kring den. Det är helt fel som påtalats om hur långt bygget hade kommit och att det inte gick att se att det var en byggarbetsplats. För att komma till lägenheten kom de allra flesta, som kom med bil eller tunnelbana, tillräckligt nära byggarbetsplatsen att de innan de kom till lägenheten såg att det var en byggplats.

Kartan mejlades till NN-YY tillsammans med de övriga handlingarna, varför det knappast var första gången de såg kartan. Det är ingen "områdeskarta", som NN-YY vill göra gällande, utan en helt vanlig tomtkarta där det aktuella huset är det centrala på kartan.

Till detta kommer att det ingår i köparens undersökningsplikt att även undersöka omgivningen, tala med kommunen angående byggnation i närheten. Uppenbarligen kände NN-YY till att det hade uppförts hus i närområdet och då ökade även deras undersökningsplikt.

Hon anser fortfarande att NN-YY reklamerade för sent. De säger själva att de bott på en byggarbetsplats i ett års tid och ändå inte reklamerat.

När det gäller skadan har NN-YY inte kunnat påvisa någon sådan. De köpte fastigheten för 5 800 000 kr. Samtidigt med kontraktsskrivningen inkom ett bud på 5 900 000 kr som säljarna valde att inte acceptera. Fastigheten är nu såld till ett högre pris än vad NN-YY köpte fastigheten för, varför det inte skall utgå något skadestånd.

Hon vill även kommentera YY:s brev i januari 2020 där han tackade henne för att hon förmedlat drömboendet till dem och uppgiften att NN-YY in i det sista trodde att det inte skulle byggas mitt emot dem. Vid den tidpunkten stod huset på plats sedan två månader. Detta framkommer på ett fotografi som är taget den 26 november 2019.

#### **NN-YY har tillagt följande:**

Mäklaren bekräftar det de tidigare anfört, nämligen att de fick samtliga handlingar, totalt 48 sidor, samma dag som de skulle undertecknas. Det är under alla omständigheter en för kort tid. Vidare var kontraktsdagen en vardag, och därmed en normal arbetsdag. Det påverkade avsevärt möjligheten att detaljgranska handlingarna, eftersom de arbetade.

De vidhåller att det var i princip omöjligt för dem att se byggarbetsplatsen från tomten under visningen eller från bilen under transport till och från visningen. Visningen skedde efter kontorstid, och i Stockholm i januari går solen ner strax efter kl. 15. Möjligheten att se vad som ligger på marken på andra sidan vägen var således kraftigt nedsatt. Dessutom visar snötäckes- och nederbördsuppgifter från januari 2019 att det även var en snöig period med mer än tio centimeter snötäcke, vilket även det menligt påverkade möjligheten att se byggarbetsplatser i mörkret.

Beträffande möjligheten att se byggarbetsplatsen under transporten till och från visningen vill de visa med en karta varför det inte var aktuellt för dem. Under tiden för visningen bodde de i en annan ort utanför Stockholm. Nedan visas Google Maps rekommenderade bilväg från adressen de då bodde på till radhuset.

*[karta med vägbeskrivning, ej med i det anonymiserade beslutet]*

Den sista biten av sträckan visar hur möjligheterna att se byggarbetsplatsen mittemot tomten för radhuset såg ut.

*[karta med vägbeskrivning, ej med i det anonymiserade beslutet]*

Som kartan visar svänger man vänster in på Sidogatan innan byggarbetsplatsen längre ner på Genomfartsvägen, som i så fall hade visat sig på höger sida om man hade fortsatt rakt fram. Även om man hade åkt förbi där hade det sannolikt varit svårt att se, då snö och mörker reducerade sikten mycket.

För att summera så var det 1) mycket mörkt ute, 2) snö på marken samt 3) byggarbetsplatsen låg inte längs med vägen de åkte för att ta sig till och från radhuset.

Det stämmer att en karta mejlades tillsammans med övriga 47 sidor dokument och handlingar på samma dag som kontraktsskrivning skulle ske, vilket enligt deras mening är för sent. Första gången de såg kartan tillsammans med säljare och mäklare var under kontraktsskrivningen.

Invändningen om sen reklamation har de redan besvarat. Dessutom föddes deras första barn den 27 september 2019, vilket till betydande del påverkat deras möjligheter att ägna sig åt reklamationer och dylikt, men även gjort sömn, vila, och tystnad ännu viktigare.

Vad de sålde radhuset för under sommaren 2020 saknar relevans för denna tvist.

Under budgivningen som de deltog i under januari 2019 saknar de kunskap om vad de andra budgivarna hade för information, vilket gör att utfästelser om slutprisets rimlighet baseras på grova antaganden. Vad de däremot kan veta säkert är att de inte hade köpt huset om de varit informerade om bygget och dess omfattning.

De kontaktade mäklarfirmen A för att sälja sitt radhus till en intressent som förlorat en budgivning på ett liknande objekt på intilliggande Skogsvägen, men intressenten avböjde och refererade till att tomten inte uppfyllde dennes krav. Tomterna på Skogsvägen vetter mot skog, och inte mot höghus.

Beträffande bilderna som Mäklaren gett in, där en byggnad bakom deras hus syns den 26 november 2019, så visar det tydligt omfattningen av husbygget och de hoppas att de bilderna kan fördjupa förståelsen för den skada som åsamkats av att ha bott granne med denna byggarbetsplats och att nu ha tiotals eller hundratals grannar med direkt insyn i trädgården, vardagsrummet, och sovrummen på övervåningen.

De hoppas att följande är klargjort:

- Att de fick handlingarna för sent.
- Att det var i princip omöjligt för dem att se byggarbetet under den visning de hade av radhuset i januari 2019 samt under transport dit och tillbaka till deras dåvarande bostad.
- Att skada är skedd. Under lång tid levde de i byggdamm och buller, inledningsvis medan NN var gravid och därefter med ett nyfött barn. Nu lever de med försämrad utsikt, och med tiotals eller hundratals grannar som ser rakt in i deras trädgård, deras vardagsrum och deras sovrum.
- Att denna skada hade kunnat avvärijas om Mäklaren informerat om byggarbetet och dess omfattning.

#### **Mäklaren har bland annat tillagt följande:**

Det fotografi som hon gett in togs den 26 november 2019. Då det ifrågasattes av NN-YY, har hon kontrollerat när det togs genom kontakt med fotografen. Denne uppgav att det var samma dag som han levererade bilden, den 26 november 2019.

**NN-YY har yttrat sig** och då bekräftat att det ingivna fotografiet (se nedan under rubriken "Utredningen") är taget den 26 november 2019.

#### **UTREDNINGEN**

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat ett objektsbeskrivningen samt ett fotografi på NN-YY:s hus med ett hyreshus under uppförande i bakgrunden, se bild nedan.

*[Bild på anmälarnas hus med byggställning från hyreshuset i bakgrunden, ej med i det anonymiserade beslutet]*

Under handläggningen ställde nämnden några frågor till NN-YY. Frågorna och svaren redovisas nedan.

*Fråga: När förstod ni att det omstridda hyreshuset skulle byggas?*

*Svar: Byggherren visste inte exakt när bygget påbörjades, men i november 2019 skulle två husbyggen påbörjas i deras område, vilket gör att man rimligen kan säga att det omstridda hyreshuset som tidigast började byggas i november 2019.*

*Fråga: Hyreshuset på fotografiet [ovan och som togs] den 26 november 2019, är det det omstridda hyreshuset?*

*Svar: Det ser så ut, men fotografiet är lite otydligt. Därutöver är det svårt för dem att veta vilket datum som fotografiet faktiskt togs.*

*Fråga: När reklamerade ni mot mäklaren? Den 3 juni 2020, som mäklaren uppgett, eller tidigare?*

*Svar: Det stämmer att de reklamerade mot mäklaren den 3 juni 2020, samma dag som säljarna informerades om att Mäklaren visste om bygget*

I ett mejl den 24 oktober 2019 skrev NN följande till Miljöförvaltningen.

*”Jag tänkte kolla hur mycket buller man ska behöva stå ut med i sitt bostadshus? Vi har precis köpt hus och mittemot oss började de bygga hyreshus, något vi inte visste skulle ske när vi köpte. Jag är hemma om dagarna med en nyfödd bebis och behöver sova på dagarna, vilket är omöjligt för mig då bygget orsakar extremt mycket buller med stora lastbilar som står på tomgång två meter utan-för mitt fönster, sprängningar samt grävmaskiner. Detta känner jag börjar påverka min hälsa, detta har pågått sedan i maj i år. Hur mycket ska man behöva stå ut med? Gått så långt att jag funderar på att flytta då jag snart inte orkar mer.”*

## **NÄMNDENS BEDÖMNING**

### *Allmänt om reklamation*

Den som vill kräva skadestånd av en mäklare ska enligt 26 § fastighetsmäklarlagen reklamera inom skälig frän det att han eller hon insett eller bort inse ”de omständigheter som ligger till grund för kravet”. Med det sistnämnda menas dels mäklarens åsidosättande av sina skyldigheter, dels att åsidosättandet har orsakat en ekonomisk skada.



Enligt nämndens mening krävs det inte full insikt om skadan för att reklamationsfristen ska börja löpa, jfr Johnny Herre, Något om reklamationsplikten vid köp av varor och tjänster i Festskrift till Gertrud Lennander, s. 139. Enligt nämnden räcker det att risken för skada objektivt sett framstår som uppenbar.

Av reklamationen ska framgå i vilket avseende som den skadelidande anser att mäklaren har brustit. Mäklaren ska vidare få klart för sig att den skadelidande överväger att göra en rättslig påföljd gällande.

Reklamationsfristens längd får avgöras från fall till fall, där bland annat sakens komplexitet har betydelse. I Svea hovrätts mål T 2049-14, som avsåg en mäklar-tjänst, hade köparen reklamerat efter åtta månader vilket ansågs vara för sent. I RH 2006:77, som avsåg en besiktningstjänst, hade reklamation skett efter sex månader vilket även det ansågs vara för sent.

Om reklamation inte sker i rätt tid, bortfaller rätten till skadestånd.

#### *Bedömningen i detta fall*

Nämnden har kommit fram till att NN-YY reklamerade för sent och att de därför inte har rätt till skadestånd. Skälen till det är följande.

Parterna är överens om att reklamation skedde den 3 juni 2020.

Av utredningen framgår att NN-YY senast under oktober 2019 blev störda av buller från byggarbetsplatsen samt att det omstridda hyreshuset i vart fall började byggas senast i november 2019 och att huskroppen i vart fall var uppförd den 26 november 2019, när det ovan återgivna fotografiet ostridigt togs. Vidare har NN-YY uppgett att "under kontraktsskrivningen skrev de på ett papper med en karta över deras tomt och området, där var hyreshuset utsatt."

Även om NN-YY måhända inte förstod betydelsen av kartan i samband med kontraktsskrivningen, borde de ha undersökt kartan senast i november 2019 när det omstridda hyreshuset senast började byggas. Om de hade gjort det, hade de insett att Mäklaren kände till bygget av det omstridda hyreshuset.

Reklamationsfristen började alltså löpa senast i november 2019. Vid den tidpunkten borde NN-YY ha insett de omständigheter som ligger till grund för kravet. Reklamation har ostridigt skett först mer än sex månader senare, vilket inte kan anses vara inom skälig tid. NN-YY:s krav kan därför inte bifallas.

Vid denna bedömning saknas det anledning att ta ställning till frågan om Mäklaren agerade oaktsamt och om den påstådda oaktsamheten orsakade någon skada.

---

På nämndens vägnar:

---

Magnus Melin

#### **INFORMATION**

I beslutet har deltagit: jur kand Magnus Melin, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Björn Willborg, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare och Guy Wallster, fastighetsmäklare. 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.