

**Anmälare**

NN och YY

*Ombud:*

Advokaten O.T.

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Förbundsjuristen N.R.

**Vad saken gäller**

Skadestånd

---

**BESLUT**

Nämnden rekommenderar Mäklaren att till NN och YY betala 150 000 kr plus ränta enligt 6 § räntelagen från den 5 mars 2020 tills betalning sker.

---

**YRKANDEN M.M.**

NN och YY har begärt att Mäklaren ska betala 600 000 kr plus ränta enligt 6 § räntelagen från den 5 mars 2020 tills betalning sker.

Mäklaren har motsatt sig att betala och inte godtagit något belopp som rimligt i och för sig. Han accepterat sättet att beräkna ränta.

## BAKGRUND

Den 11 september 2019 köpte NN och YY ("makarna NN") en bostadsrättslägenhet i Stockholm för 7 500 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Enligt makarna NN upplyste Mäklaren dem inte om att det planerades en byggnation i närområdet som skulle försämra utsikten från, och öka insynen i, den köpta lägenheten.

Nämnden kommer först att återge det som parterna har anfört. Under rubriken "Nämndens bedömning" kommer nämnden att förklara varför den anser att Mäklaren är skadeståndsskyldig och med vilket belopp.

## VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

### Makarna NN

Grunden för kravet är att Mäklaren genom uppsåt eller åtminstone genom oaktsamhet åsidosatt sina förpliktelser när han lämnade felaktig information om lägenheten före kontraktsskrivningen och därigenom orsakade dem skada.

I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande.

"Njut av sol från morgon till solnedgång med milsvid utsikt över takåsarna och Ridarfjärden".

Vidare framgick att lägenheten var "insynsfri". Dessa egenskaper kan betraktas som objektivt lockande och förstärkande av lägenhetens övriga kvalitéer.

Visningen av lägenheten var en s.k. privat visning, det vill säga endast de och Mäklaren var i lägenheten. De ställde frågor till Mäklaren om lägenhetens framtida insyn och utsikt, byggplaner i området m.m. Mäklaren gav nekande svar och intygade att några byggplaner inte alls fanns som skulle påverka lägenhetens utsikt och insyn. De frågade även om Mäklaren kände till området och sålt lägenheter i föreningen tidigare. Mäklaren svarade jakande och la även till att han förmedlat sex lägenheter i samma förening och försökte inge förtroende i att han var fullt påläst och att han kunde säkerställa lägenhetens framtida utsikt m.m.

En lägenhet med denna marknadsföring är självklart lite av ett unikt objekt, under förutsättning att just de unika egenskaperna kvarstår, vilket var av helt avgörande betydelse för dem. Att lägenheten var marknadsförd som insynsfri var orsaken till

att de ansåg lägenheten intressant, och detta berättade de uttryckligen för Mäklaren.

Strax efter undertecknandet av köpekontraktet framkom att uppgifterna som Mäklaren lämnade vid visningen var felaktiga. Det ska byggas ett högt hus nära föreningens hus, som kommer att påverka lägenhetens insyn och utsikt på ett högst negativt sätt, med marknadsvärdesminskning som uppenbar konsekvens.

De har varit i kontakt med säljaren som intygat att Mäklaren hade uppgifter om bygglov och kommande byggplaner. Alltså kan det visas att Mäklaren medvetet valde att svara felaktigt. Under alla omständigheter svarade Mäklaren inte fullständigt och/eller gav en sanningsenlig bild av lägenheten och dess förutsättningar. Säljaren har även gett uttryck för att Mäklaren gav honom, säljaren, instruktioner om hur och vilken information som skulle ges respektive inte ges till dem.

Alla omständigheter sammantagna ger att Mäklaren agerade försumligt vid visning och förmedling av lägenheten. Försummelsen har inverkat på köpet och orsakat en skada som uppgår till det krävda beloppet. Beloppet är beräknat utifrån skillnaden i värde mellan en felaktig respektive felfri lägenhet.

## **Mäklaren**

### *Oaktsamhet*

Han hade ingen kännedom om det aktuella bygget. Vidare menar han att någon fråga om närliggande nybyggnation aldrig ställdes till honom. Om frågan hade ställts hade han fått möjlighet att hänvisa makarna NN till kommunen för att inhämta relevant information.

Det kan konstateras att ord står mot ord ifråga om vad han visste och vad som diskuterades i samband med den aktuella visningen. Det finns således en rad tveksamheter kring omständigheterna i ärendet. Då de bevisuppgifter som det hänvisas till i anmälan inte har presenterats, får det anses att makarna NN inte förmått styrka sina påståenden.

### *Skada*

Makarna NN har inte på något sätt redogjort för vad de aktuella byggplanerna konkret innebär. Det enda som sägs är att det kommer att uppföras ett högt hus som ”kommer att påverka lägenhetens insyn och utsikt på ett högst negativt sätt, med

marknadsvärdesminskning som uppenbar konsekvens.”<sup>1</sup> Det är en allmänt hållen uppgift som ger upphov till fler frågor än svar.

Enligt information från bostadsrättsföreningen finns det fem lägenheter per våningsplan på våningarna 5 – 16, se [länk till föreningens hemsida, utelämnas i det anonymiserade beslutet]. Det torde innebära att samtliga lägenheter på plan 15 inte kan ha samma utsikt, vilket i sig innebär att en eventuell påverkan av den planerade byggnaden kommer att variera mellan de olika lägenheterna. Hur högt och hur brett kommer huset att bli, hur kommer det att placeras i förhållande till makarna NN:s lägenhet och i vilken utsträckning kommer insyn och utsikt att påverkas?

Det har inte heller presenterats något underlag för hur makarna NN kommit fram till skadans storlek. Vilka parametrar har man utgått från, står beloppet i proportion till förlusten av utsikt och vad baseras den bedömningen i så fall på? Det faktum att bygget inte är påbörjat och att en eventuell skada därför inte kan konstateras förrän i en relativt avlägsen framtid innebär ytterligare otydlighet ifråga om huruvida makarna NN faktiskt kommer att lida skada eller inte.

Därutöver bör det även diskuteras om uppförandet av den aktuella byggnaden rentav kan innebära att utvecklingen av området på sikt kan få till följd att snittpriset i området påverkas positivt.

#### **Makarna NN har tillagt följande:**

##### *Angående mäklarens kännedom*

Mäklaren påstår att han inte hade någon kännedom om det aktuella bygget. Detta är felaktigt.

När de var i kontakt med säljaren framkom att Mäklaren (och säljaren) kände till byggplanerna innan försäljningen. Säljaren påstod i ett inspelat telefonsamtal med dem att Mäklaren kände till byggplanerna från start av försäljningsuppdraget, och även fått stöd för sitt agerande kring det.

När de var i kontakt med bostadsrättsföreningen framkom mejlkontakter mellan Mäklaren och föreningen, genom styrelseledamoten AA, från tiden före kontraktskrivningen, där det framgick att Mäklaren, även utan att säljaren berättat det, själv vetat om uppförandet av ett nytt bostadshus på andra sidan X-gatan.

---

<sup>1</sup> Citatet har ändrats något för att överensstämma med nämndens redigering.

De vidhåller dessutom att de frågade Mäklaren om dessa omständigheter i samband med den privata visningen, varvid Mäklaren felaktigt och lögnaktigt förnekade att det fanns byggplaner som skulle inverka på lägenheten och de omständigheter som får anses vara av betydelse för en köpare.

### *Angående skadan*

I Mäklarens mejlkorrespondens med föreningen nämns detaljplan XX.

Det framkom uppgifter i mejlkorrespondensen med föreningen att det kunde vara aktuellt med hyresrätter, vilket de menar att det kommer att bli. Detta är troligen också är en värdesänkande faktor.

Vidare framgår av detaljplanen att den nya byggnaden blir minst lika hög som föreningens byggnad. Det är helt uppenbart att utsikten minskas och insynen ökar. Vidare kommer deras lägenhet att skuggas sex månader om året i och med den nya byggnaden. Idag har lägenheten obegränsat solinsläpp.

För att bevisa skadans storlek anges två referensförsäljningar i närtid. Referenslägenheterna har samma planlösning som deras lägenhet. Den lägenhet med lägst pris — 6 850 000 kr och således 650 000 kr lägre än deras – ligger på 8:e våningen medan deras lägenhet ligger på 15:e våningen. Detta pris ger in tydlig indikation på att en lägenhet utan utsikt och med insyn är avsevärt mindre värd än deras.

Den lägenhet som såldes för 7 020 000 kr ligger på våningen ovanför deras och vid den försäljningen upplyste mäklaren tydligt spekulanterna om det pågående byggprojektet. Detta blir således ett rättvisande referensobjekt för vad deras lägenhet skulle vara värd om Mäklaren hade uppfyllt sina skyldigheter.

Prisskillnaden, det vill säga deras skada, är således i spannet 480 000 – 650 000 kr.

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

#### *Ljudinspelning av samtal med säljaren*

Angående den ingivna ljudinspelningen av samtal med säljaren kan den inte betraktas som något annat än en ren partsinlaga, varför bevisvärdet av ljudfilen får anses vara tämligen lågt. Säljaren är själv föremål för krav från makarna NN och det enda sättet för säljaren att freda sig från det kravet är att skylla på honom. Han vänder sig mot det som säljaren säger och vidhåller sin uppfattning att han inte hade någon detaljkunskap om just det aktuella byggprojektet och att säljaren inte på något sätt informerade honom om det.

### *Mejlkorrespondens med bostadsrättsföreningens styrelse*

Även gällande den mejlkorrespondens mellan honom och bostadsrättsföreningens styrelse som makarna NN gett in, vidhåller han sin tidigare redovisade uppfattning. Av hans svar till styrelsen bekräftas hans uppfattning om att säljaren, i motsats till vad han påstår i ljudfilen, inte alls hade informerat honom om byggplanerna. Av mejlkorrespondensen får det även anses uppenbart att han vid den tidpunkten inte visste vad det aktuella nybygget skulle resultera i, vilket tydligt reflekteras i hans svar till styrelsen.

### *Skada*

Som grund för att de åsamkats ekonomisk skada hänvisar makarna NN till två referensobjekt och deras respektive försäljningspris i förhållande till det pris för vilket de förvärvade sin bostadsrätt. Gällande referensobjektet som såldes i april 2019 hävdas det att priset var betydligt lägre än vad de själva köpte sin bostadsrätt för, 480 000 kronor för att vara exakt, och att prisskillnaden helt och håller berodde på att köparna av referensobjektet fick fullständig information om de aktuella byggplanerna.

Snittpriset per kvadratmeter i området ökade från april 2019 till september 2019 med fem procent, från 83 400 kr/kvm i april till 87 500 kr/kvm i september.

Prisskillnaden mellan referensobjektet som såldes i april 2019 och makarna NN:s egen bostadsrätt var cirka sex procent, vilket väl motsvarar den uppgång som skedde på marknaden mellan april och september 2019. Mot bakgrund av att referensobjektet såldes med vad makarna NN menar fullständig information om byggplanerna i området, kan det konstateras att den informationen inte hade någon synbar påverkan på priset. Prisskillnaden mellan de båda objekten tycks istället helt ha berott på den uppgång i marknaden som skedde mellan april 2019 och september 2019, varför makarna NN:s grund för att påvisa skada starkt ifrågasätts.

Vad gäller det andra referensobjektet är det nog ingen som argumenterar mot att ett objekt beläget sju våningar högre upp i byggnaden betingar ett högre värde, med eller utan bebyggelse i området, varför jämförelsen med det objektet saknar värde. Det avgörande är istället, som redogjorts för ovan, vad ett likvärdigt objekt, med information om byggplanerna i området, såldes för och vilken betydelse den informationen hade för värdet på det objektet, vilket i det aktuella fallet får konstateras vara obetydlig.

**Makarna NN har tillagt följande:***Oaktsamhet*

Angående ljudinspelningen är Mäklarens invändning om "partsinlaga" svårförståelig. Ljudinspelningen är onekligen ett samtal mellan dem och säljaren, i vilket säljaren uttryckligen bekräftar att Mäklaren hade kännedom om byggplanerna. Vid tidpunkten för samtalet fanns inga krav presenterade, vare sig mot säljaren eller mot mäklaren, utan samtalet var av informativ karaktär där de ville veta vad säljaren visste och vad säljaren visste om mäklaren. Nämnden bör särskilt notera att i samtalet framkommer att säljaren både pratat med Mäklaren om byggplanerna före köpet och fått vetskap om att denne hade kännedom om byggplanerna. Mäklarens invändning mot säljarens påståenden torde därför vara överbevisad, vilket även bevisas av Mäklarens mejl till AA i bostadsrättsföreningen.

Angående mejlkorrespondensen mellan Mäklaren och bostadsrättsföreningen är det uppenbart att Mäklaren hade kännedom om byggnationsplanerna. Mäklaren skriver följande i mejlet den 11 september 2019: *"...dock har jag själv vetat om det genom andra vägar men det är jätte bra att du meddelar! Det är ju dock inte klart att det ska byggas Hyreshus men chansen finns ju!"*

Av dessa formuleringen framgår alltså tre fundamentala uppgifter:

1. Mäklaren berättar att han vet om planerna (oavsett varifrån han fått uppgifterna).
2. Mäklaren är så pass påläst om planerna på byggnation att han dessutom vet att detaljplanen har vunnit laga kraft som hyresrätt från att i ursprunglig ansökan varit bostadsrätt.
3. Mäklarens mejl är ett svar på ett mejl från dagen innan, från bostadsrättsföreningen, som också innehåller uppgifter om byggnationerna, bland annat uppgifter om lagakraftvunnen detaljplan. När Mäklaren svarade på mejlet, kl. 12:17, har de och säljaren inte skrivit kontraktet, dvs. det är helt ostridigt att Mäklaren, från minst två olika uppgiftslämnare ("genom andra vägar" och AA:s mejl) fått kännedom om byggnationsplanerna innan köpet ingicks. De vidhåller dessutom att Mäklaren även fick information om byggnationen från säljaren, som är en tredje uppgiftslämnare.

### Skada

Angående omfattningen av deras skada ska först invändas att Mäklarens statistik-baserade beräkning är felaktig pga. felaktigt underlag.

Korrekt statistiskt underlag i beräkningen, allt annat lika, visar att marknadspriset sjönk med en procent under perioden april 2019 till september 2019. Prisskillnaden mellan deras lägenhet och referensobjektet, skadan, blir därmed med samma beräkningsmodell som Mäklaren använt i själva verket 550 000 kr.

De bekräftar att Mäklaren i sitt yttrande har accepterat:

- Referensobjektet på Y-gatan som såldes april 2019 för 7 020 000 kr. Där informerades alla köpare om byggprojektet.
- En beräkningsmodell där priset för referensobjektet justeras enligt marknadens prisförändringar över tid till det datum då försäljningen skedde, för jämförbara objekt.
- Att skillnaden mellan beräknat värde på referensobjektet och deras lägenhet vid september 2019 är den skada de bör ersättas för.

De har även låtit två av varandra oberoende värderingar göras av deras lägenhet. Båda bekräftar att det har uppstått skada i form av värdeminskning om minst 500 000 kr. Utlåtandena fastställer också att skadan uppstod redan vid vetskapen om ett planerat byggprojekt.

Mäklaren har gjort en beräkning av vad referensobjektet från april 2019 skulle värderas till per deras köpedatum den 11 september 2019, efter justering för marknadsförändringar baserat på statistik. Det finns två felaktigheter i det statistiska underlaget som leder till ett grovt felaktigt resultat. De menar att dessa felaktigheter är ett medvetet agerande i ett försök att vilseleda, vilket sänker värdet av Mäklarens bevisning.

Mäklaren har valt Hemnet som datakälla för sin statistik. Det ifrågasätts om Hemnet har en komplett databas över alla affärer. Hemnet kan därför skapa statistik med otillräcklig precision jämfört med andra datakällor. Därmed omöjliggörs möjligheten att ta fram ett representativt urval att basera beräkningar på.

För en utförlig och komplett statistik hänvisar Hemnet istället användaren att gå vidare till Svensk Mäklarstatistik, vilket Mäklaren bevisligen inte gjort. En oroväckande reflektion är att Mäklaren dagligdags i sitt utövande använder Valueguard



som statistikkälla, men i det här fallet medvetet har valt en annan och otillräcklig datakälla. Skärmdumpen som Mäklaren visar upp har även en sökväg (URL) som kan ge ett felaktigt intryck av att relatera till informationen som visas på sidan, men den har inget samröre. Även detta är vilseledande.

Mäklaren har vidare använt ett icke-representativt urval i den statistik som ligger till grund för hans beräkningar:

- Andra stadsdelar än den stadsdel där referensobjektet och deras lägenhet ligger har inkluderats. De andra stadsdelarna har en annan marknad och prisutveckling än Kungsholmen.
- Lägenheter med färre rum än fyra har inkluderats. Mindre lägenheter har en annan marknad och prisutveckling än stora lägenheter.
- Det kan inte uteslutas att villor kan ha inkluderats i statistiken. Villor har en annan marknad och prisutveckling än lägenheter.

Vardera av dessa felaktigheter i Mäklarens urval medför att underlaget är oanvändbart och direkt vilseledande.

I den korrekta beräkningen av skadans storlek används samma referensobjekt, beräkningsmetod och tidsperiod som de tidigare felaktiga beräkningarna utförda av Mäklaren. Skillnaden består endast i att ett korrekt statistiskt underlag använts som indata i beräkningen; bostadsrätter med minst fyra rum och som ligger i stadsdelen Y-holmen.

Ett korrekt underlag visar att marknadspriset per kvm sjunkit med en procent (-831 kr/kvm), från 83 265 kr/kvm till 82 434 kr/kvm, under perioden mellan referensobjektets försäljning (april 2019) och deras köpedatum (den 11 september 2019).

Det betyder att referensobjektet som såldes för 7 020 000 kr i april 2019 har ett korrekt marknadsjusterat (minus en procent) värde på 6 950 000 kr per september 2019. Differensen, dvs värdeförlusten, mot deras lägenhet är således 7 500 000 minus 6 950 000 = 550 000 kr. Detta tillskrivs helt att referensobjektet såldes där köparna informerades om byggprojektet och i deras fall undanhöll Mäklaren den information som han bevisligen hade.

Statistiken som använts i den korrekta beräkningen är tagen från Svensk Mäklarstatistik, vilken är att anse som en komplett och fullgod datakälla. Den förser bl.a. Valueguard och i begränsad mängd Hemnet med dess statistik.

För att ytterligare bekräfta skadans storlek har de även inhämtat två opartiska värderingar från två andra mäklarfirmor. De båda bekräftar det skadebelopp som har beräknats fram från referensobjektet.

Dessa båda har oberoende av varandra fastslagit att värdet på lägenheten i september 2019 var 500 000 – 540 000 kr lägre än den aktuella köpeskillingen, orsakat av byggprojektet. Det sammanfaller väl med resultatet (550 000 kr) framräknat från referensobjektet med korrekt statistiskt underlag.

Värderingarna fastslår också att skadan orsakas redan vid kännedom om byggplanerna, vilket var känt vid försäljningstillfället liksom idag.

En av värderingarna anger endast dagens värde. Marknadspriset under perioden september 2019 till idag har förändrats med +0,55% (+456 kr/kvm), från 82 434 kr/kvm till 82 890 kr/kvm. Det ger en estimerad värdering, justerat till för september 2019, om 6 960 000 kr och därmed en skada på ca 540 000 kr.

Marknadsförändringen har inhämtats från korrekt statistik från Svensk Mäklarstatistik (samma underlag som tidigare använts).

De mäklarfirmor som har utfört värderingarna har ombetts ge professionella och objektiva resultat. Ingen av dem har informerats om den pågående tvisten med Mäklaren.

De tillägger att de fastnade för lägenheten eftersom de sökte en känsla av luft och ljus, dessutom var en insynsfri bostad en dröm för dem. Allt det kombinerat ger dem ett inre lugn och de känner att de kan andas. Insynsfritt var inte bara en dröm, det var en avgörande egenskap som gjorde att de lämnade sin fantastiska tidigare bostad. I nuläget står de med ett rivnings- och byggprojekt som väcker dem på morgnarna och snart får de insyn i sovrum, kök, vardagsrum och hela vägen till toaletten.

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

Makarna NN uppmanades att undersöka bostadsrätten före köpet och hade då möjlighet att även undersöka vilka byggplaner som fanns för området. Den omständigheten att de inte skulle ha fått någon information om detta från honom eller säljaren kunde inte tas för intäkt att det inte fanns några sådana planer. De hade således själva ett stort ansvar för att de inte undersökte saken noggrant innan de köpte den aktuella bostaden.

Vidare vänder han sig mot beskrivningen att underlaget för hans bedömning av makarna NN:s skada är felaktigt. Svensk Mäklarstatistik inhämtar information från registrerade fastighetsmäklare som via sina mäklarsystem rapporterar om genomförda försäljningar. Hemnet befinner sig i en absolut monopolställning för bostadsannonsering på Internet, innebärande att i princip alla förmedlingar som genomförs med en registrerad fastighetsmäklare annonseras där. Detta innebär i sin tur att den information som ligger till grund för Hemnets statistik i allt väsentligt motsvaras av den statistik som hanteras av Svensk Mäklarstatistik. Att det förhåller sig på det sättet illustreras av att underlaget från Svensk Mäklarstatistik visar att snittpriset per kvadratmeter för samtliga lägenhetsstorlekar, vilket också var fallet ifråga om statistiken från Hemnet, låg på i det närmaste identiska nivåer jämfört med statistiken från Hemnet, med ett snittpris per kvadratmeter på cirka 88 000 kronor/kvm i september 2019. Det finns således ingen anledning att ifrågasätta riktigheten i den statistik från Hemnet som han i tidigare yttrande har hänvisat till.

Av den statistik som makarna NN gett in framgår inte hur stort underlaget är och om jämförelseobjekten är relevanta ifråga om storlek, skick och läge. Ju snävare underlaget blir, desto viktigare blir det att också kunna jämföra objekten i detalj. När sådana jämförelser inte kan göras, vilket får antas vara fallet i det aktuella ärendet, är en bedömning utifrån den generella prisutvecklingen i området den mest rättvisande.

Beträffande de två värderingar som makarna NN låtit utföra ifrågasätter han om de är att betrakta som oberoende och objektiva. Det framstår närmast som att värderingarna är gjorda utifrån på förhand givna ramar och ger uttryck för en närmast skönsmässig bedömning, utan att något som helst underlag för värderingen har presenterats. Därför bör värderingarna inte tillmätas någon större betydelse.

#### **Makarna NN har tillagt följande:**

De har i tidigare yttrandet presenterat konkret och omfattande faktaunderlag till stöd för sin skada, så detta kommer inte upprepas ytterligare. Det är redan bevisat i tidigare inlagor att fyra olika värderingsmetoder, referensobjektets värde med eller utan justering för prisutveckling samt två oberoende mäklarvärderingar alla visar på samma skada (i intervallet 500 000 — 550 000 kr), vilket därmed får anses styrkt.

Mäklaren å sin sida har inte kunnat presentera någon ytterligare bevisning för sin uppfattning. Snarare har han misslyckats, då det presenterade underlaget var felaktigt.

Angående undersökningsplikten vill de konstatera – utöver att det främst kan anses vara en fråga vid krav från köpare mot säljaren – att det var just för att uppfylla sin undersökningsplikt som de frågade Mäklaren om lägenheten.

Då de visat att de uppfyllt sin undersökningsplikt, och Mäklaren vitsordat att en mäklare är skyldig att inom ramen för en förmedling upplysa om sådant man känner till om förmedlingsobjektet och som kan vara av betydelse för en köpare, måste det anses klarlagt att Mäklaren inte uppfyllde sina plikter som mäklare och därför är ansvarig för den skada han därigenom orsakat.

Angående värderingen av skadan vill de avslutningsvis be FRN att notera följande.

Mäklaren försöker, såvitt får förstås, visa att det skedde en prisutveckling på marknaden som förklarar skillnaden på 500 000 kr mellan referensobjektet och deras bostad. De vidhåller att han inte lyckats med detta. De har istället bevisat att marknaden tvärtom hade sjunkit något.

Deras grundunderlag är hundratals 4:or, vilket omöjligtvis kan klassas som "snävt". Detta underlag visar marknaden över säsonger. Det som visar marknadens utveckling för just april - september 2019 är cirka 20 objekt. En normal mäklarvärdering baseras vanligen på tio objekt, så att basera på 20 objekt gör jämförelsen statistiskt betydligt säkrare.

Att underlaget de tagit fram är korrekt och brett nog bekräftas och förstärks genom att observera att det är ett återkommande säsongsmönster som sker på marknaden varje år:

- mindre lägenheter stiger i pris cirka 5 % under perioden ifråga
- de större och relevanta lägenheterna sjunker i pris cirka 1 % under perioden ifråga

Detta gäller även för det aktuella året, 2019. Därmed är det också onekligen så att inkluderingen av mindre lägenheter, som Mäklaren gjorde i sin motbevisning, gör resultatet i ett sådant resonemang oanvändbart.

Vidare har Mäklarens metod tidigare visats stödja påståendet att referensobjektets värde visar skadans storlek; 500 000 — 550 000 kr. De har visat att det finns ett brett trovärdigt underlag i sina alternativa beräkningar, som inte påverkas av enskilda objekt i underlaget. Information om säsongsmönster har hämtats från grafer på [www.maklarstatistik.se/omrade/riket/stockholmslan/stockholm/\[...\]/#/bostadsratter/\[...\]](http://www.maklarstatistik.se/omrade/riket/stockholmslan/stockholm/[...]/#/bostadsratter/[...]).

De mäklare som utfört värderingarna har informerats om byggprojektet så att det ingår i informationsunderlaget, precis som en korrekt värdering (eller försäljning) ska gå till. Värderingen har sedan utförts med mäklarens professionalism och med deras normala arbetsmetod, baserat på statistik med jämförbara objekt (från Valueguard), bedömning av läge, bostadens skick etc. Denna metod är mycket väl bekant för alla parter och motsvarar exakt det som Mäklaren tidigare lyft fram som en metod för en fullgod värdering och värderingarna ska därför tillmätas ett mycket stort bevisvärde.

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

I en inlaga hänvisar makarna NN till tre jämförelseobjekt som underlag för sitt krav. I en annan inlaga hänvisas det istället till statistik från Svensk Mäklarstatistik, utan angivande av storleken på underlaget. Detta för att i ytterligare en inlaga helt plötsligt hävda att underlaget för skadebedömningen uppgår till hundratals fyror, men för den aktuella tidsperioden april - september 2019 ett tjugotal.

Frågan blir då vilken av ovanstående uppgifter som ska anses vara mest tillförlitlig då de ger ett något inkonsekvent intryck. Dels talar uppgifterna såväl för som emot ett snävt alternativt ett omfattande underlag, dels har det såvitt kan förstås inte presenterats något underlag för uppgifterna om hundratals respektive ett tjugotal jämförelseobjekt.

#### **UTREDNINGEN**

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat objektsbeskrivningen, en inspelning av ett telefonsamtal mellan makarna NN och säljaren, en mejlkorrespondens mellan bostadsrättsföreningen och Mäklaren samt prisstatistik. Makarna NN har gett in olika skisser som visar hur de anser att byggnationen kommer att påverka deras lägenhet. De har också gett in två värdeutlåtanden från fastighetsmäklare verksamma vid Skandiamäklarna och Svensk Fastighetsförmedling.

I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande.

”Njut av sol från morgon till solnedgång med milsvid utsikt över takåsarna och riddarfjärden.”

I ett mejl den 10 september 2019 skrev en ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse följande till Mäklaren.

”Ser att lägenheten ligger ute och att det redan kommit bud.

Har säljarna informerat dig om planerna på uppförande av ett nytt bostadshus på andra sidan [X-gatan]? Detaljplanen [XX] vann laga kraft i våras och det finns ett avstyckningsärende registrerat på Stadsbyggnadskontoret i början av juni så det kanske börjar röra på sig under hösten.”

I ett mejl den 11 september 2019 svarade Mäklaren följande.

”Vi kommer skriva kontrakt ikväll förmodligen. Nej säljaren har inte berättat det dock har jag själv vetat om det genom andra vägar men det är jätte bra att du meddelar! Det är ju dock inte klart att det ska byggas ett Hyreshus men chansen finns ju!”

### NÄMNDENS BEDÖMNING

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren avsiktligt eller av oaktsamhet har brutit mot fastighetsmäklarlagen, dels att det har uppkommit en ekonomisk skada, dels att det finns ett orsakssamband mellan mäklarens brott mot lagen och skadan.

Kravet på orsakssamband innebär i regel att brottet mot fastighetsmäklarlagen ska ha varit en nödvändig betingelse för skadans uppkomst. Eller med andra ord: skadan skulle inte ha uppstått om mäklaren hade handlat riktigt.

Det är normalt anmälaren 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*

Nämnden har kommit fram till att Mäklaren agerade oaktsamt. Skälen för det är följande.

Genom de mejl som refererats ovan under rubriken ”Utredningen” är det klarlagt att Mäklaren kände till att det fanns planer för ett flerbostadshus i närområdet. Enligt god fastighetsmäklarsed var han skyldig att informera makarna NN om dessa planer, jfr rättsfallet RÅ 2006 ref. 53. Den informationen var han skyldig att lämna självmant. Det saknar alltså betydelse om makarna NN frågade honom om saken eller inte.

Mäklaren har inte ens påstått att han informerade om byggplanerna. Han agerade därmed i vart fall oaktsamt. Att han inte kände till exakt vad byggnationen skulle resultera i, hyresrätter eller någon annan form av bostäder, saknar betydelse.

### *Orsakssamband och skada*

Nämnden har kommit fram till att Mäklarens oaktsamhet orsakade en skada. Skälen för det är följande.

Som angetts ovan är det makarna NN som har bevisbördan såväl för att oaktsamheten har orsakat en skada som skadans storlek.

Makarna NN måste ha insett att det inte fanns några garantier för att det aldrig skulle ske någon bebyggelse i närområdet. Det kan alltså inte komma i fråga att beräkna skadan som skillnaden i värde på makarna NN:s lägenhet om den närliggande fastigheten var bebyggd eller om den inte var bebyggd – och heller aldrig skulle komma att bebyggas. Man kan uttrycka det som att risken för bebyggelse på den närliggande fastigheten var internaliserad i priset för den sålda lägenheten. En eventuell skada får i stället bedömas som värdeskillnaden mellan risken för bebyggelse och den realiserade risken, jfr FRN 93/19.

Båda parter har redogjort för försäljningsstatistik och hänvisat till enstaka försäljningar av jämförbara lägenheter. Nämnden anser emellertid att detta har ett begränsat bevisvärde. Vid enstaka försäljningar kan priset avvika markant från marknadsvärdet, både uppåt och nedåt.

Makarna NN har gett in två värderingar från fastighetsmäklare. Dessa anger att marknadsvärdet vid försäljningstidpunkten var omkring 7 000 000 kr eller något lägre, givet att marknaden hade haft kännedom om byggplanerna. Nämnden delar Mäklarens uppfattning att man kan anlägga en del kritiska synpunkter på värderingarna. En svaghet är att det inte framgår vilket underlag som användes för att slå fast, som görs i den ena värderingen, att "det mesta" av utsikten kommer att försvinna och att lägenheten kommer att få "total insyn". En annan svaghet är att det inte framgår vad lägenhetens marknadsvärde var vid försäljningstidpunkten, om marknaden inte hade känt till byggplanerna. Uppgick marknadsvärdet till de 7 500 000 kr som makarna NN betalade för lägenheten eller till ett lägre belopp?<sup>2</sup> Makarna NN:s skadeberäkning bygger på den outtalade förutsättningen att köpskillingen om 7 500 000 kr avspeglade marknadsvärdet utan kännedom om byggplanerna, men hur det förhåller sig med den saken har inte blivit utrett i ärendet. En tredje svaghet är att det inte framgår hur risken för framtida bebyggelse beaktades och värderades (jfr vad som sagts ovan om internaliserad risk). Det hade varit

---

<sup>2</sup> Med marknadsvärde menas det mest sannolika priset vid en försäljning.

av värde att höra de båda mäklarna muntligen, men det är inte möjligt inom ramen för nämndens handläggning.

Mot de nu angivna svagheterna i värderingarna ska ställas det faktum att Mäklaren inte har gett in någon egen värdering. Han har endast gett in prisstatistik och hänvisat till andra försäljningar, och som nämnts anser nämnden att detta har ett begränsat bevisvärde.

Vid en samlad bedömning anser nämnden att det är uppenbart att makarna NN har lidit en viss skada på grund av Mäklarens oaktsamhet. Svagheterna i utredningen gör att skadan försiktigtvis bör bestämmas till 150 000 kr. Detta belopp bör Mäklaren rekommenderas att betala till makarna NN.

### *Övrigt*

Om makarna NN hade ett eget ansvar att undersöka eventuella byggplaner, som Mäklaren invänt, påverkar varken oaktsamhetsbedömningen eller bedömningen av orsakssamband och skada. Någon annan rättsföljd har Mäklaren inte gjort gällande att invändningen skulle ha.

---

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.