

Anmälare

Makarna NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen Johannes Moberg

Saken

Skadestånd

BESLUT

Makarna NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

Makarna NN har, som de slutligen bestämt sin talan, yrkat att Mäklaren ska betala 550 000 kr.

Mäklaren har bestridit kravet. Om nämnden skulle finna att skadeståndsskyldighet föreligger har han yrkat att skadeståndet ska jämkas till noll.

BAKGRUND

Genom köpekontrakt den 10 april 2016 förvärvade makarna NN ("makarna NN") fastigheten XX för en köpeskilling om 15 000 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren .

I objektsbeskrivningen angavs, såvitt nu är av intresse, följande. "Antal rum & storlek: 8 r o k, 252 + 176 kvm", "ca 126 kvm totalyta i varje plan" samt "boarea: 252

kvm. Boareauppgift enligt säljaren. Biarea: 176 kvm." Vidare angavs följande. "Till huset hör en gäststuga om 28 kvm med tillhörande sovloft." Ett garage uppgavs i objektsbeskrivningen omfatta cirka 50 kvm. Beskrivningen fogades som en bilaga till köpekontraktet.

I fastighetsregistret fanns uppgift om att boarean sammanlagt uppgick till 215 kvm, fördelat på två byggnader om 187 respektive 28 kvm, och att biarean uppgick till 188 kvm. De 28 kvm avsåg gästhuset.

Efter köpet har boarean uppmätts till 294 kvm och biarean till 65 kvm. Enligt uppmätningen fanns boarea om 119 kvm på plan 1, 99 kvm på plan 2 och 76 kvm i en suterrängdel. Biarean om 65 kvm fanns i suterrängdelen, varav garaget upptog 39 kvm.

Endast huvudbyggnaden omfattades av mätningen, det vill säga inte gästhuset. Tvist råder inte om gästhuset.

GRUNDER

Makarna NN

Makarna NN har i huvudsak anfört följande.

Mäklaren har upprättat objektbeskrivning och därvid infört uppgifter om husets area som visat sig vara väsentligt felaktiga. Trots att Mäklaren har haft tillgång till andra avvikande uppgifter i fastighetsregistret, har dessa inte inkluderats i objektsbeskrivningen eller annars upplysts om. Bostadshusets totalyta är hela 69 kvm mindre än vad som angavs i objektsbeskrivningen. Husets totalyta enligt objektsbeskrivningen är 428 kvm medan ytan i verkligheten endast är 359 kvm. Mäklaren borde ha upplyst om att det fanns andra avvikande areauppgifter i fastighetsregistret. När inte detta gjordes har det medfört att deras värdering av huset, och därigenom det pris som slutligen blev köpeskillingen, har baserats uteslutande på objektsbeskrivningen med väsentligt felaktiga uppgifter om arean, som är en av husets mest centrala egenskaper för bedömning av värde. Den uppgivna arean i objektsbeskrivningen har varit specifikt angiven och detaljerat beskriven för respektive våningsplan.

Budgivningsprocessen genomfördes mycket hastigt samma dag som visningen, efter att de blivit kontaktade av Mäklaren för en "inofficiell" budgivning som hade

startats av annan spekulant och som förklarades ske utan villkor om besiktning/öppet köp. På kontraktsskrivningen samma kväll som visningen cirkulerade Mäklaren ett flertal papper och däribland – bokstavligen med pennan i hand – ett utdrag ur fastighetsregistret men utan något påpekande om att utdraget innehöll andra från objektsbeskrivningen avvikande areauppgifter.

När de noterade detta ansåg de sig ha skyldighet att ställa fråga om uppgifterna. I det sammanhanget framhöll Mäklaren att någon mätning inte skulle vara aktuell eftersom köpet skulle genomföras utan villkor om öppet köp, vilket gjorde det angeläget för dem att få klarhet i stunden.

Det samlade beskedet till dem från Mäklaren och säljaren var att de marknadsförda uppgifterna i objektsbeskrivningen var de rätta och verkliga areauppgifterna och att fastighetsutdraget var gamla uppgifter som inte uppdaterats. Om beskedet tvärtom hade varit att prospektuppgifterna var felaktiga, och att andra uppgifter gällde, skulle detta förstås vara högst anmärkningsvärt och väckt en så stark misstro hos dem att de sannolikt inte hade genomfört köpet. Men med det besked de fick ansåg de sig inte ha anledning att vidare ifrågasätta areauppgifterna utan tvärtom ha fog för att utgå från att dessa nyligen framtagna uppgifter var riktiga och aktuella, så som de detaljerat specificerades och presenterades per våningsplan i objektbeskrivningen.

Mäklaren framhöll vidare att uppgifterna i objektsbeskrivningen byggde på visst underlag hos säljaren som för ordnings skull skulle kunna tas fram och lämnas till dem senare. När sådant underlag efter fråga från dem efterföljande vecka togs aldrig fram. Mäklaren frågade då per mejl för första gången om de ville göra en mätning, även om beskedet till dem var fortsatt konsekventa att uppgivna areauppgifter var korrekta.

Mäklaren har under försäljningsprocessen i princip fungerat som ombud åt säljaren och uteslutande sett till säljarens ekonomiska intressen trots att han borde insett risken för fel angående arean, eller i vart fall det felaktiga i att inte tillhandahålla samtliga uppgifter. Deras uppfattning är att, förutom bristen i upplysningsplikten, även det pådrivande sättet vid kontraktsskrivningen och ett alltför ensidigt agerande i säljarens intresse under processen måste anses innefatta oaktsamhet.

Den uppkomna situationen hade enkelt kunnat undvikas om Mäklaren hade agerat omsorgsfullt genom att exempelvis låta genomföra en areamätning före visning av huset eller åtminstone genom att i objektsbeskrivningen eller på annat sätt upplysa om förekomsten av kraftigt olika areauppgifter för att låta var och en av spekulanterna vidta de åtgärder man anser nödvändiga. Marknadsföringen av huset har

sannolikt varit i strid även med god marknadsföringssed enligt marknadsföringslagen. Nu med facit i hand skulle Mäklaren i varje fall på kontraktsskrivningen ha kunnat uppmuntra att, om inte annat för ordnings skull, även om det som sagt framhölls på kontraktsskrivningen att uppgifterna var rätt och inte felaktiga, genomföra en mätning istället för att tvärtom påtala att mätning inte skulle vara aktuell.

Den 17 maj 2016 genomförde de en mätning med anlitan av Anticimex. Mätningen visade på differensen 69 kvm mot marknadsförda uppgifter i objektsbeskrivningen.

I sin värdering av huset utgick de bland annat från tidigare budgivningsprocesser som de deltagit i avseende hus på mer än 400 kvm och även under 400 kvm. Att i budgivningen slutligen gå upp till 15 miljoner kronor motiverades i hög grad med husets angivna storlek på 428 kvm. Detta utgör enligt dem ett sällsynt marknadssegment där de gjorde jämförelser med hus av liknande storlek. De konstaterade att det är relativt få hus till salu som har en yta på över 420 kvm, medan det är relativt vanligt med hus på runt 350 kvm och mindre.

Situationen hade kunnat undvikas om Mäklaren hade agerat enligt god mäklarsed. Genom att Mäklaren har agerat oaktsamt på det sätt som beskrivits ovan – främst bristerna i upplysningsplikten och genom agerandet under försäljningen – har de genom att förvärva huset baserat på de marknadsförda uppgifterna orsakats ekonomisk skada motsvarande det faktum att huset saknar 69 kvm. Att det skulle föreligga ett fel i marknadsföringen av den omfattningen att 69 kvm saknas har de inte i något skede kunnat föreställa sig och har heller inte haft någon anledning att räkna med. Det är tveklöst långt bortom vad någon köpare någonsin ska behöva räkna med. Mäklarens oaktsamhet i dessa avseenden har föranlett att hela försäljningsprocessen och deras förvärv har genomförts på felaktiga och missvisande grunder och att de därmed har förvärvat ett hus som är väsentligt mindre än marknadsfört. De har inte fått det de utgick ifrån att de förvärvat och baserat värderingen på och har alltså inte fått de tillgångar de trott sig ha köpt. Det finns därför en värdediskrepans mot de 15 000 000 kr som de har betalat. Det är uppenbart och torde vara ostridigt att ett fel av denna omfattning – motsvarande en normalstor trerumslägenhet – har en värdemässig betydelse omedelbart idag. Vid en positiv marknadsutveckling ökar dessutom skadan med tiden.

Felet med ytan medför även följdfel på så sätt att husets relativt höga driftskostnader med mindre yta nu blir svårare att motivera. Den höga driftskostnaden som

nu inte kan förklaras av den stora ytan påverkar dessutom ytterligare husets värde negativt, idag och vid framtida försäljning.

Mäklaren

Mäklaren har i huvudsak anfört följande.

Inför marknadsföringen av fastigheten noterade han fastighetsutdragets uppgifter om bo- och biyta avseende villabyggnaden. Säljaren informerades om att uppgifterna skulle föras in i objektsbeskrivningen. Säljaren uppgav emellertid för honom att areauppgifterna i fastighetsutdraget inte kunde stämma och bad att få återkomma eftersom de ville marknadsföra huset med enligt dem korrekta uppgifter. Säljaren återkom och angav att villabyggnaden var 126 kvm per våningsplan samt att garagebyggnaden var 50 kvm. Säljaren ska ha hämtat uppgifterna från tidigare utförd uppmätning av huset, samt från ritningar i samband med utbyggnation.

I enlighet med säljarens instruktion fördes areauppgifterna in i objektsbeskrivningen där boarean angavs till 252 kvm baserat på säljarens uppgift om att våningsplan 1 och 2 var på 126 kvm vardera. Biarean angavs till 176 kvm baserat på suter-rängplanet om 126 kvm samt att garagebyggnaden var cirka 50 kvm.

I objektsbeskrivningen angavs "Magnifik sekelskiftsvilla i tre plan /../ om ca 126 kvm totalyta i varje plan" samt "Från spaavdelningen finns en dörr direkt in i det stora garaget om ca 50 kvm" vilket gav spekulanterna en förklaring till areauppgifterna. Han noterade särskilt i objektsbeskrivningen att säljaren var källan till areauppgifterna genom att skriva: "Boareauppgift enligt: Säljaren".

Även om nämnden skulle finna att han agerat oaktsamt på sätt som läggs honom till last, så menar han att slutpriset på fastigheten eller makarna NNs beslut att köpa fastigheten inte påverkats av att fastighetsutdragets areauppgifter inte fanns med i objektsbeskrivningen.

Det är riktigt att makarna NN fick ta del av fastighetsutdraget och dess areauppgifter på dagen för kontraktsskrivningen, men före det att kontrakt undertecknades. Förklaringen är att visning, budgivning och kontraktsskrivning skedde under samma dag. Han har emellertid inte i samband med kontraktsskrivningen, eller vid något annat tillfälle, lämnat någon muntlig försäkran eller liknande om att säljarens uppgifter om arean skulle vara de rätta och verkliga areauppgifterna och att fastighetsutdragets var gamla uppgifter som inte uppdaterats. Han vidhåller att han under kontraktsskrivningen, i samband med att fastighetsutdragets areauppgifter kom

på tal, frågade makarna NN om ytan hade betydelse för deras beslut att köpa fastigheten. Han ställde uttryckligen frågan om makarna NN ville fullfölja köpet oavsett hur det låg till med husets area. Som svar på detta gav makarna NN beskedet att de alltjämt ville fullfölja köpet. Han kan inte bekräfta makarna NNs påstående om att han ska ha uttalat att någon uppmätning inte kunde utföras eller att det var uteslutet att villkora köpet avseende areafrågan. Tvärtom fanns alla möjligheter för makarna NN att ställa villkorskrav mot säljaren.

Vad gäller den påstådda skadans storlek vill han framhålla att fastighetens värde beror på många faktorer, såsom byggnadens storlek, standard, planlösning, antal rum, modernitetsgrad samt förmåner knutna till huset, t.ex. tomtstorlek, närhet till vatten, gäststuga, bastubyggnad etc. Enligt hans uppfattning har avvikelsen i säljarens areauppgifter och fastighetsutdragets areauppgifter inte haft någon nämnvärd påverkan på priset för aktuell fastighet. Det ska i detta sammanhang noteras att säljaren inte accepterat något prisavdrag med anledning av det krav makarna NN köparna framfört före tillträdet mot säljaren avseende fel i areauppgifterna.

Han bestrider kravet avseende driftskostnaden. Att fastighetens totala el- och värmekostnad skulle styras och påverkas exakt i förhållande till antal kvadratmeter golvyta i bostadsbyggnaden är inte sannolikt. Även om sådant samband skulle påvisas skulle det vara fråga om en liten procentuell avvikelse som knappast påverkat köpet av fastigheten.

Under alla förhållanden är det hans uppfattning att eventuell skada nämnden kommer fram till ska jämkas till noll kronor med anledning av att makarna NN undertecknade köpekontraktet och fullföljde köpet trots vetskap om de olika areauppgifterna. Han vill återigen understryka att något besked aldrig lämnats om att säljarens areauppgifter med säkerhet var de korrekta. Det ska noteras att några handlingar från säljaren som vidimerade säljarens areauppgifter inte presenterades vid kontraktsskrivningen. Makarna NNs uppfattning att han haft ett pådrivande sätt och gynnat säljarens intresse i allt för hög grad ställer han sig frågande till. Det kan ifrågasättas att maken NN som advokat och delägare på en ledande affärsjuridisk advokatbyrå skulle ha blivit pressad av situationen vid kontraktsskrivningen.

Makarna NN har bland annat genmält följande:

Som det får förstås gör Mäklaren gällande att han tog för givet att de areauppgifter som säljaren lämnat vore riktiga, trots att han känt till kraftigt avvikande uppgifter

i fastighetsregistret. Mäklaren hänvisar därvid till att underlag skulle finnas. Om sådana underlag fanns borde Mäklaren ha tagit del av dessa för att verifiera att rätt uppgifter marknadsförs.

Det är en mäklares ansvar att säkerställa att uppgifterna som införs i objektsbeskrivningen är vederhäftiga. Det står nu klart att detta inte har gjorts. När det nu hänvisats till tredjepartsuppgifter – om vad som ska ha förekommit i samtal med säljaren – får de framhålla att enligt uppgift som säljaren lämnat till dem var det Mäklaren som vägledde om hur areauppgifter skulle anges och vad som skulle ingå i arean.

Mäklaren gör gällande att deras beslut inte påverkades av att fastighetsutdragets areauppgifter inte fanns med i objektsbeskrivningen. Frågan är rent hypotetisk och därtill felaktig för detta sammanhang. Om något borde frågan vara om det skulle haft betydelse för dem om de fått besked om att nästan 70 kvm av huset saknades. Svaret på den frågan är tveklöst ja, inte minst värdemässigt.

De har aldrig fått frågan om de "vill fullfölja köpet oavsett hur det står till med husets area" och har följaktligen aldrig svarat på det sätt som påstås. Det faller på sin egen orimlighet att de skulle ha avfärdat betydelsen av sådana fel.

Vidare, som kommentar till Mäklarens yttrande, var det så att dennes närmast reflexmässiga reaktion när vi påbörjat kontraktsskrivningen var att framhålla att "öppet köp" inte skulle gälla. Mäklarens uttalande var opåkallat som svar på en enkel fråga om registerutdraget som skickades runt bland övriga papper, men ger uttryck för en iver att på rekordtid till varje pris nå affär. Det kan sägas i ännu högre grad öka betydelsen av de uppgifter om arean som Mäklaren lämnade.

Det är självklart så att de marknadsförda areauppgifterna var av betydelse för dem, liksom alla marknadsförda uppgifter om huset eftersom det är på dessa uppgifter de har baserat värde och pris. Detta har tydliggjorts bland annat av att de var de enda på kontraktsskrivningen som förde på tal att det var en skillnad i registeruppgifterna som då visades för första gången, precis före kontraktssigneringen, och att de när mäklaren framhöll att "öppet köp" inte skulle gälla sökte och fick besked att det som marknadsförts var rätt. Nu blev arean inte någon sak med de besked som lämnades dem – de gavs aldrig anledning att misstänka något fel.

De fick uppgift om att huset hade tillbyggt och ombyggt på senare tid i mycket stor omfattning och att fastighetsregistret inte hade uppdaterats. Varför skulle de inte lita på detta? Att registeruppgifterna var föråldrade framstod som fullt rimligt. Dessa är inte sällan fel, särskilt efter att tillbyggnationer skett, och stämmer för

övrigt inte heller med verkliga förhållanden enligt uppmätning. Att de under kontraktssigeringen fick se utdrag från fastighetsregistret, och därmed haft "vetskap" om dess existens, har aldrig förnekats. Tvärtom var det ju de som förde innehållet på tal och fick då förklarat att de uppgivna uppgifterna var korrekta. När de alltså fick bekräftat att marknadsförda uppgifter var de som gällde, fick de den bekräftelse de sökte och väntade sig.

De framhöll också i sammanhanget att de inte hade några synpunkter på att registret inte var uppdaterat – det är mer en samvetsfråga för ägaren – och att det de brydde sig om och köper är det marknadsförda objektet.

Även med väldigt detaljerade uppgifter som i detta fall förstår de att marginella eller små avvikelser inte alltid kan göras gällande som ersättningsgrundande fel, till exempel med hänsyn till att olika mätningar på marginalen kan ge olika resultat. Men 69 kvm är något helt annat. Om Mäklaren menat att användande av "cirka" framför vissa av areauppgifterna i själva verket skulle kunna innebära helt andra uppgifter, hade det ålegat honom att upplysa dem om detta.

Den värdering som Mäklaren låtit utföra är en alltför förenklad och teoretisk bedömning utan hänsyn till verkliga faktorer om till exempel var den relevanta ytan är belägen i huset och dess standard. Utlåtandet tar inte heller hänsyn till den grundläggande betydelsen av ett förlorat bruksvärde genom att 69 kvm användbar yta faktiskt saknas, varav 34 kvm boarea sammanlagt saknas på entréplan och övre plan. Faktum är att alla tre våningsplan har en betydligt mindre verklig area än uppgiven area, och det är alltså även boarea som saknas. Vid en genomläsning av utlåtandet framstår det rent av som om husets yta har blivit större. Det är en alldeles för förenklad syn att anta att huset ska bedömas med tillämpning av Skatteverkets schabloner med begrepp som "värdearea". Dessa är en högst teoretisk måttstock som inte alls tar hänsyn till verklig boendestandard, läge och skick, och som få eller ingen på marknaden torde bry sig om.

Enligt Mäklarens beskrivning var boytan om 252 kvm samlad på entréplan och övre plan; 126 kvm per våningsplan. Boytan utgjordes av souterräng/källarplan och garage; 126 + 50 kvm. På entréplan och övre plan, det vill säga den centrala bostadsdelen som rymmer kök, sällskapsdelar och sovrum, saknas det sammanlagt 34 kvm boarea. Souterräng/källarplan är 24 kvm mindre och garaget är 11 kvm mindre än uppgivet, sammanlagt 35 kvm.

Det är tveklöst i entréplan och övre plan som ytan är mest betydelsefull och värdefull. Dessa delar utgör husets boendedel och är de som man huvudsakligen vistas i. Dessa våningsplan hänger naturligt samman i ett gemensamt flöde. Källarplanet

är en separat del av huset och skiljt från övriga delar med en källartrapp som nås bakom en stängd dörr. Standarden på entréplan och övre plan är också betydligt högre än i källarplan, som till stor del består av groventré och våtutrymmen. Utrymmena i källardelen och den uppenbart sämre standarden – källarstandard – måste också rimligen vara anledning till att Mäklaren tillsammans med säljaren bedömt att källarplanet utgör biarea.

När det gäller garaget kan konstateras att deras bedömning var att ett garage på 50 kvm med lätthet skulle rymma två bilar. De kan nu konstatera att detta inte är möjligt. Med ett 11 kvm mindre garage får endast en bil plats. Förutom den negativa värdepåverkan är det ett talande exempel på förlusten av funktioner som följer med att husets area är så mycket mindre än vad som uppgivits, vilket gäller för huset överlag. Bara att bygga ut garaget med 11 kvm för att få plats med två bilar skulle kosta i vart fall runt 300 000 kr.

Även om de menar att skadan är högre än vad som fastställts i Densias värderingsutlåtande, som utgör en försiktig bedömning, inser de samtidigt att det är rimligt och resonligt att förhålla sig till det som har konstaterats gälla genom en värdering av verkliga, faktiska förhållanden. I enlighet med vad värderingsutlåtandet visar begär de att skadeersättningen för värdeskillnaden ska bestämmas till i vart fall 500 000 kr. Därutöver begär de 50 000 kr som ersättning för följdskadan avseende driftskostnaden som blivit missvisande och är relativt per kvadratmeter högre i verkligheten än vad som följer av objektsbeskrivningen.

Det finns inte något skäl att jämka beloppet mot bakgrund av dels att det är uppenbart att Mäklaren inom ramen för sitt yrkesansvar har agerat med allvarlig oaktsamhet, dels att de har agerat fullt rimligt och korrekt som husköpare och konsumenter, dels att det är fråga om en professionell aktör med yrkesmässig ansvarsförsäkring, dels att de före denna process gjort sitt yttersta för att finna en lösning i samförstånd.

Mäklaren har bland annat genmält följande:

I ett mejl till honom dagen efter köpet skrev makarna NN följande.

"[Säljaren] nämnde att det hade gjorts en mätning av boarea sedan tidigare. Hur det nu har mätts vore det toppen att förstå skillnaden mellan den lägre area som är upptagen i fastighetsuppgifterna jämfört med prospektet. För jag antar att det inte rimligen kan vara en felaktig boarea i prospektet på över 60 kvm (252 mot 187), mer än en femtedel av huset 😊"

Innehållet i mejlet får anses ge stöd för det han uppgett, nämligen att han aldrig bekräftat eller garanterat riktigheten av säljarens areauppgifter enligt prospektet. Det tyder snarare på att makarna NN måste ha uppfattat areafrågan som oklar vid kontraktsskrivningen.

Makarna NN har bland annat genmält följande:

Mejlet som Mäklaren lyfter fram är inte något annat än en vänlig påminnelse om underlag/mätprotokoll som Mäklaren lovade att säljaren kunde ta fram. Detta betraktade de som en efterföljande administrativ åtgärd. Det fanns i detta skede inget skäl att uttrycka sig mer skarpt eller precist.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet, objektsbeskrivningen samt en mejlkorrespondens efter köpet mellan Mäklaren och makarna NN angående arean.

Makarna NN har gett in ett värdeutlåtande från Densia.

Mäklaren har gett in ett värdeutlåtande från Jaeger & J:son.

Delar av parternas rättsliga argumentation har inte refererats ovan, men har lästs och beaktats av nämnden.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Har det lämnats en felaktig uppgift om arean?

Mäklaren har inte invänt mot makarna NNs uppgift att huvudbyggnadens bo- och biarea uppgick till 294 + 65 kvm. Inte heller har han invänt mot den fördelning av arean på de olika planen som angavs i mätprotokollet. Uppgifterna ska därför läggas till grund för bedömningen. Det innebär att uppgiften i objektsbeskrivningen, där bo- och biarean angavs till 252 + 176 kvm, var felaktig. Även fördelningen av areorna i objektsbeskrivningen var felaktig på det sätt som makarna NN har angett.

Areauppgifterna i objektsbeskrivningen framstår som exakta. Att arean på ett ställe i beskrivningen angetts som en cirkauppgift bör därför inte tillmätas någon särskild betydelse, jfr NJA 2016 s. 237 (p. 18).

Allmänt om mäklarens ansvar för innehållet i objektsbeskrivningen

Bortsett från de uppgifter som en mäklare enligt 17 § fastighetsmäklarlagen själv måste kontrollera, gäller att mäklaren normalt har rätt att förlita sig på de uppgifter som han erhåller från säljaren, se prop. 1983/84:16 s. 37 f., 58 och 67. Med andra ord: om mäklaren i objektsbeskrivningen lämnar en uppgift som senare visar sig vara felaktig, undgår han i regel ansvar om han kan visa att det är säljaren som har lämnat den felaktiga uppgiften eller åtminstone godkänt densamma. Mäklaren får dock inte okritiskt vidarebefordra säljarens uppgifter.

Om objektsbeskrivningen fogas som en bilaga till köpekontraktet, som i detta fall, talar det för att uppgiften härrör från säljaren eller att säljaren i varje fall har godkänt den. I sådant fall går mäklaren normalt fri från ansvar. Omständigheterna i det enskilda fallet kan dock medföra att ansvaret ändå bör falla på mäklaren.

Oaktsamhetsbedömningen i detta fall

Mäklaren har uppgett att det var säljaren som lämnade de areauppgifter som togs in i objektsbeskrivningen. Att så var fallet har inte ifrågasatts och styrks dessutom av att det särskilt angavs i beskrivningen.

Det är emellertid också utrett att Mäklaren visste att de areauppgifter som säljaren lämnade, och som togs in i objektsbeskrivningen, avvek från uppgifterna i fastighetsregistret. Om mäklaren erhåller olika uppgifter från säljaren och från offentliga register, exempelvis om bostadens storlek, ska mäklaren redovisa båda uppgifterna och ange källa för respektive uppgift, se exempelvis Fastighetsmäklarinspektionens beslut i dnr. 4.2-1762-14. I varje fall gäller detta om det inte står klart att den ena uppgiften inte kan vara riktig.

Som en allmän regel gäller dessutom att viktig information inte får lämnas på ett alltför sent stadium i förmedlingsprocessen. Köparen kan då bli överrumplad och inte ha någon reell möjlighet att utvärdera och ta ställning till informationen. I tillsynsrättslig praxis har det inte ansetts acceptabelt att lämna viktig information först i samband med kontraktsskrivningen, se RÅ 2006 ref. 53.

Parterna är ense om att Mäklaren redovisade båda areauppgifterna, men att uppgiften från fastighetsregistret redovisades först vid kontraktsskrivningen. Några

skäl för att dröja med att överlämna informationen har Mäklaren inte anfört, bortsett från uppgiften om att visning och kontraktsskrivning skedde samma dag, och inte heller några skäl till varför endast säljarens areauppgift skulle redovisas i objektsbeskrivningen. Han får därför anses ha agerat oaktsamt i nu angiven del.

Däremot anser nämnden inte att Mäklaren borde ha insett att säljarens areauppgifter var felaktiga, och inte heller att han var skyldig att verifiera dessa. Vidare är det mot Mäklarens bestridande inte visat att han i samband med kontraktsskrivningen skulle ha försäkrat att säljarens uppgifter var korrekta eller att han skulle ha motverkat en uppmätning. I nu angivna delar är någon oaktsamhet alltså inte visad.

Orsakssamband

Mäklaren agerade alltså oaktsamt genom att först i samband med kontraktsskrivningen redovisa areauppgiften i fastighetsregistret. Han har därför ådragit sig skadeståndsskyldighet gentemot makarna NN, om och i den mån denna oaktsamhet har orsakat en ekonomisk skada.

Bedömningen av orsakssambandet ska göras på grundval av ett hypotetiskt händelseförlopp som typiskt sett framstår som närliggande och rimligt. Om flera händelseförlopp är möjliga ska det mest sannolika väljas, jfr NJA 2014 s. 272 (p. 67). Det är makarna NN som har bevisbördan för att kravet på orsakssamband är uppfyllt.

Nämnden konstaterar att makarna NN endast flyktigt och ofullständigt har berört frågan om orsakssambandet. Nämnden är dock inte lika bunden till parternas åberopanden som en domstol, utan har i vissa fall möjlighet att tolka vad parterna kan ha menat.

För att nå framgång måste makarna NN göra sannolikt att de, om de i god tid före köpekontraktets undertecknande hade fått vetskap om uppgifterna i fastighetsregistret, antingen helt hade avstått från köpet, alternativt hade försökt och lyckats förvärva fastigheten för en lägre köpeskilling (med eller utan stöd av en uppmätning av byggnaden), alternativt hade utverkat en garanti från säljaren att den i objektsbeskrivningen angivna arean var korrekt.

Nämnden anser inte att det är sannolikt att händelseförloppet, om makarna NN hade fått information om innehållet i fastighetsregistret i god tid före köpet, hade utspelat sig enligt någon av de ovan angivna alternativen. Nämnden fäster här viss vikt vid att makarna NN, som kommentar till Mäklarens påstående att det saknade

betydelse att uppgifterna i fastighetsregistret inte fanns med i objektsbeskrivningen, uppgav att frågan var "rent hypotetisk" och "felaktig för detta sammanhang". Makarna NN uppgav att den relevanta frågan i stället var hur det hade påverkat dem om de hade fått veta att nästan 70 kvm av byggnaden saknades. Nämnden ifrågasätter inte att en sådan information hade haft betydelse för makarna NN, men konstaterar samtidigt att Mäklarens oaktsamhet, enligt vad nämnden funnit, endast omfattar underlåtenheten att i god tid före köpet informera om uppgifterna i fastighetsregistret, inte att han insåg eller borde ha insett att säljarens areauppgift var felaktig. Makarna NNs krav kan av nu anförda skäl inte bifallas.

Skada

Med den bedömning som gjorts i frågan om orsakssambandet behöver nämnden inte ta ställning till frågan om skadans storlek. Nämnden vill ändå lämna följande synpunkter.

I ärendet har getts in två värdeutlåtanden. Utan att direkt värdera utlåtandena i det konkreta fallet, kan man konstatera att sådana utlåtanden i regel besvarar frågan hur en fastighets marknadsvärde påverkas av avsaknaden av en viss area. Anorlunda uttryckt tänker man sig två olika byggnader där den enas area är större än den andras, men som i övrigt är identiska. Frågeställningen är emellertid bara delvis relevant för boareatvister. Det som ska ligga till grund för bedömningen är hur *den felaktiga uppgiften* påverkade marknadsvärdet. Man får med andra ord tänka sig samma byggnad, och vars faktiska storlek köparen har sett och bildat sig en uppfattning om före köpet, men som i det ena fallet marknadsförts med en korrekt areauppgift och i det andra fallet med en felaktig uppgift, jfr Jon Kihlman, Fel. Särskilt vid köp av lös och fast egendom, s. 190 f. Hade marknaden värderat fastigheten högre i det sistnämnda fallet och i så fall hur mycket? I den frågan ger matematiska och statistiska beräkningar endast begränsad vägledning.

INFORMATION

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

Beslutet kan inte överklagas. Den som har begärt ersättning av en fastighetsmäklare och är missnöjd med beslutet kan dock väcka talan i allmän domstol.