

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen Louise Lundqvist

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning

YRKANDEN M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 645 735 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet och inte vitsordat något belopp som skäligt. Om nämnden skulle finna att skadeståndsskyldighet föreligger har hon yrkat att skadeståndet ska jämkas till noll.

BAKGRUND

Genom köpekontrakt den 28 maj 2016 förvärvade NN bostadsrätten till lägenheten nr XX i Brf YY för 3 530 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I den av Mäklaren upprättade objektsbeskrivningen angavs bland annat följande. "Boarea 82 kvm (föreningens information)".

Efter köpet har boarean mätts upp till 67 kvm.

I den information om lägenheten som bostadsrättsföreningen lämnade till Mäklaren inför förmedlingen, den s.k. mäklarbild, angavs bland annat följande. "Yta: 82 kvm fördelat på 3 r.o.k."

GRUNDER

NN

De sökfilter han ställde in på Hemnet, när han letade efter en ny bostad till sig och sin blivande sambo, var minst 80 kvm samt låg avgift. De väntade tillökning och behövde en större lägenhet än den lilla hyresrätt de bodde i. Ett av objekten som stämde in på parametrarna var den aktuella lägenheten, vilken var marknadsförd med uppgift om 82 kvm, utan förbehåll. Vid visning framkom ingen ytterligare information angående boarean än den som marknadsfördes på Hemnet, i objektsbeskrivningen och i frågelistan.

Han granskade objektsbeskrivningen och där fanns heller ingen osäkerhetsfaktor angående boarean, utan där hade Mäklaren ytterligare tyngd i sak när hon angav en referens enligt bostadsrättsföreningen. Han fann även samma siffra i frågelistan från säljarna och även här utan cirkauppgift eller annat förbehåll.

Mäklaren är en erfaren mäklare, hon har varit verksam i åtta år och är även franchisetagare sedan 2012. Hon har således under flera år haft som yrke att åka ut och besiktiga lägenheter okulärt, ta in material och information på bostadsytor, jobba med objektsbeskrivningar samt se till att planlösningar och skisser framställs inför försäljningar. Det är högst osannolikt att Mäklaren under de åren inte lärt sig vad skillnaden på 82 kvm och 67 kvm. Det är också Mäklaren som verkat för att marknadsföra objektet och i samband med detta ange pris/kvm, som verkar gängse norm inom branschen vid lägenhetsförsäljning, då det är det man i mångt och mycket betalar för.

Hade det varit en mindre felmätning på någon enstaka kvadratmeter så förstår vem som helst att mätmetoder och normer kan spela in, men när nästan 20 procent av den marknadsförda ytan saknas måste gränsen varit nådd för längesedan med vad som är OK att frånskriva sig i förtryckta mallar.

Mäklaren borde ha vetat att föreningens uppgifter inte alltid baserar sig på korrekta mätningar och speciellt inte i gamla bostadsrättsföreningar. Vidare borde hon ha vetat att det inte är lagstadgat att en förening måste hålla sig med en korrekt boarea i lägenhetsregistret och felskrivningar kan förekomma, så det högst anmärkningsvärt att därefter använda denna referens som en tyngd i sin marknadsföring.

Ingenstans under processens gång informerade Mäklaren om att lägenheten kunde misstänkas vara mindre än de 82 kvm som den marknadsfördes som, och inte heller verkade hon för att den borde mätas upp. Det var först i ett så sent skede som kontraktsskrivningen, vid sittande bord när samtliga parter var beredda att signera kontraktet, som hon på eget bevåg införde ett villkor i köpeavtalet (§ 7), vilket anger att uppgiften om boarea kan vara osäker och är baserad på föreningens information. I samma villkor angav hon felaktigt att köparen uppmanats att undersöka lägenhetens boarea före köpet och att köparen före köpet tagit del av informationen om hur lägenhetens boarea mäts. Han och hans sambo har inte mottagit någon sådan information och att vid så sent stadium av försäljningsprocessen läsa upp dessa villkor i förbifarten är inte ämnat för att åtgärder ska vidtas. Att få uppläst ett köpekontrakt, och där och då tänka att vi ska avbryta kontraktsskrivningen, resa sig upp och kräva en mätning av lägenheten är en handling som inte är menad att efterföljas.

Vid marknadsföringen skulle Mäklaren mycket tydligare ha markerat att det råder en osäkerhet om boarean, vilket inte heller har hänt i detta fall, utan snarare tvärtom följts av en stödjande referens från bostadsrättsföreningen. Hade han fått en antydning till att Mäklaren på ett tydligt sätt informerat och uppmanat honom om att lägenheten borde mätas upp, så råder det ingen som helst tvivel om att han hade gjort det.

Mäklarens juridiska ombud har återkommit med en replik till hans skadeståndskrav. Som en grund till avslaget anges att han skulle ha väckt sitt skadeståndsanspråk försent.

Anledningen till att han inte låtit mäta upp lägenheten tidigare, är att han varit i god tro om lägenhetens storlek. Misstanken om felaktigheter kom först under våren 2017, efter att hans mor sett ett objekt på Hemnet från hans bostadsrättsförening som låg ute till försäljning. Det var en trea på 61 kvm, vilket enligt hans mor visade upp ett möblemang som inte avvek nämnvärt från hans. Att möblemangen inte skulle skilja sig när han har en lägenhet på 82 kvm verkade ytterst märkligt och han agerade direkt genom att ringa till Svenska Areamätning för att få en korrekt

uppmätning och ett exakt mått, vilket visade sig vara 67 kvm. Efter mätningen gjorde han direkt en reklamation till Mäklarens företag. Av en person på företaget fick han veta att Mäklaren slutat arbeta som mäklare men att den nya franchise-tagaren skulle ta över ärendet och hjälpa honom. Mejlkorrespondensen mellan honom och franchise-tagaren resulterade i intet mer än de rader som beskriver en mäklares ansvarsfrihet, men ingen anmodan om att det var Mäklaren direkt han skulle adressera med sitt krav. Det var först när han fick juridisk hjälp som informationen kommer att det är till den ansvariga mäklaren skadeståndsanspråket ska framföras, och då gjorde han genast det med rekommenderat brev. Framförallt finns det en frist på två år från tillträdesdagen att väcka skadeståndsanspråk, en frist som han har iakttagit.

Om information att sannolikheter fanns för att boarean som marknadsfördes var mångtydig eller att det förespråkats att han borde mäta upp lägenheten, vilket Mäklaren har haft mycket god erfarenhet att misstänka då avvikelsen är så pass stor och betydande, så hade han inte under några omständigheter skrivit på ett kontrakt där priset är 647 534 kr för högt och 18,3 procent av lägenheten fattas. Det finns ingen som helst rimlighet att någon människa gör det och det ska inte kunna bli verklighet om mäklaren utför sitt yrke på ett korrekt och professionellt sätt.

Det belopp han anser sig ha rätt att kräva för de saknade 15 kvm som Mäklaren felaktigt marknadsfört, efter en linjär beräkning utifrån det kvadratmeterpris som betalades, 43 049 kr/kvm, uppgår till 645 735 kr. En mäklare han anlitat har gjort en genomsnittlig beräkning på de försäljningar som var under året 2015 i hans område och snittet av 23 sålda lägenheter blev 45 345 kr/kvm.

Första gången han och hans sambo såg dokumentet "Så här mäter du bostaden" var vid kontraktsskrivningen den 28 maj 2015. Den fanns bakom en av flikarna i den kontraktspärm som de erhöll från mäklaren. Utskriftsdatum var den 28 maj, alltså kontraktsdagen.

Även dokumentet "Undersökningsplikt och felansvar" såg de först vid sittande bord i samband med kontraktsskrivningen. Inte en enda gång från det att de deltog i visningen av lägenheten gick det igenom tydligt av Mäklaren, trots hennes yrkeskunskap och erfarenhet. Dokumentet fanns i mäklarpärmen, vid kontraktsskrivningsdagen, och redogjordes aldrig för i detalj utan nämndes bara i förbigående.

Genom sitt yrke är han kritiskt skolad, och om Mäklaren hade verkat för att han skulle mäta upp objektet så hade han gjort det.

Mäklaren

Som grund för bestridandet anförs att hon fullgjort sin informationskyldighet att tillhandahålla tilltänkta köpare en objektsbeskrivning och att hon inte åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen.

En fastighetsmäklare ska tillhandahålla en tilltänkt köpare en skriftlig beskrivning av bostadsrätten, en så kallad objektsbeskrivning. Objektsbeskrivningen ska bland annat innehålla uppgift om lägenhetens storlek. Fastighetsmäklaren ska även redovisa varifrån uppgiften hämtats. Det är även lämpligt att en fastighetsmäklare fäster köparens uppmärksamhet på att mätnormer ändras över tiden och att den i objektsbeskrivningen angivna boarean kan ha mätts upp enligt en äldre mätnorm, vilket i sin tur kan innebära att den angivna uppgiften inte stämmer. Bostadens storlek ingår inte i en fastighetsmäklarens kontrollskyldighet utan fastighetsmäklaren kan förlita sig på uppgifter från säljaren eller bostadsrättsföreningen.

Mäklaren har inhämtat uppgifter om bostadsrätten genom att begära en så kallad mäklarbild från bostadsrättsföreningen. Enligt mäklarbildens är lägenhetens yta 82 kvm. Säljarna har även fyllt i en frågelista vari de lämnat uppgift om en boarea på 82 kvm. I objektsbeskrivningen har Mäklaren angivit lägenhetens storlek till 82 kvm och redovisat att uppgiften hämtats från bostadsrättsföreningen. Mäklaren har inte haft anledning att misstänka att uppgiften skulle kunna vara felaktig.

Vid visningen den 24 maj 2015 tillhandahöll hon samtliga spekulanter en objektsbeskrivning som bland annat innehöll en upplysning om köparens undersökningsplikt. På visningen tillhandahölls även den av säljaren ifyllda frågelistan samt informationsbladen "Information före köp av bostadsrätt" och "Så här mäter du bostaden" som lösblad. Hon har därefter sammanställt de handlingar som NN fick del av inför köpet i en pärm som NN fick vid kontraktstillfället den 28 maj 2015.

Mäklaren har lämnat NN skriftlig information om hans undersökningsplikt och verkat för att han skulle göra en sådan undersökning. Hon har även fäst hans uppmärksamhet på att mätnormer ändras över tiden och särskilt uppmanat honom att kontrollmäta lägenheten före köpet samt överlämnat informationsbladet "Så här mäter du bostaden".

I köpekontraktets § 7 "Boarea (BOA)" och § 8 "Särskild besiktning" har särskilt avtalats om att NN uppmanats att kontrollera lägenhetens boarea samt att han förklarade sig nöjd med den undersökning som han gjort före köpet. Hon har även verkat för att NN skulle undersöka bostadsrättslägenheten i samband med visningen. Denna uppmaning får åtminstone anses ha skett indirekt i och med att hon

förevisade och höll bostadsrättslägenheten tillgänglig för undersökning i samband med visningen.

Att NN uppmanats att undersöka just boarean framgår av informationsbladen "Information före köp av bostadsrätt" där det under rubriken "Boarea eller bruksarea" tydligt står "Du uppmanas att kontrollmäta!" med hänvisning till informationsbladet "Så här mäter du bostaden" som tillhandahölls i samband med visningen.

Anledningen till att hon i objektsbeskrivningen och överlåtelseavtalet redovisat bostadens storlek som "boarea" beror på att detta var nomenklaturen som var förtryckt i hennes mäklarsystem. Även säljarna angav lägenhetens boarea som 82 kvm i frågelistan.

Eftersom mätnormer ändras över tiden har hon skrivit i objektsbeskrivningen att föreningens byggnad är uppförd år 1926 samt att uppgiften om bostadsrättslägenhetens storlek kommer från föreningen.

Som grund för bestridandet anförs vidare att NN reklamerat för sent.

En köpare som vill kräva skadestånd ska underrätta fastighetsmäklaren om detta inom skälig tid efter det att denne insåg eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för kravet. Om köparen inte underrättar fastighetsmäklaren inom denna tid, faller rätten till skadestånd enligt fastighetsmäklarlagen bort.

För att reklamationstiden ska börja löpa förutsätts att den skadelidande insett eller borde ha insett både mäklarens åsidosättande av lagens skyldighet och den skada som detta lett till. Tidsfristen börjar löpa när det kan antas att en normalt vaksam person i motsvarande situation skulle ha uppmärksammat de relevanta omständigheterna.

I en dom från Malmö tingsrätt meddelad den 21 mars 2016 (mål nr T 4695-15) har rätten fastställt att en reklamation från en privatperson till en mäklare mer än sex månader efter det att denne insåg eller borde ha insett omständigheterna inte anses ha skett inom skälig tid.

NN har undertecknat köpekontraktet den 28 maj 2015 och tillträtt lägenheten den 17 juli 2015. Om boarean var en sådan uppgift om lägenhetens egenskap eller användning som hade inverkat på hans köp, borde han senast i samband med tillträdet av lägenheten ha insett felet och den eventuella skadan.

NN reklamerade först den 6 juli 2017, det vill säga nästan två år efter tillträdet. Hans rätt att begära skadestånd har därmed fallit bort.

Vidare är det inte visat att NN drabbats av en ekonomisk skada och/eller att orsakssamband föreligger mellan hennes agerande och en eventuell ekonomisk skada.

Om FRN finner att hon agerat vårdslöst, att NN drabbats hon av en ekonomisk skada och att orsakssamband mellan vårdslösheten och den ekonomiska skadan föreligger, ska skadeståndet jämkas till noll då NN varit medvållande till skadan genom att han trots uppmaningar underlät att kontrollera bostadsrättslägenhetens storlek inför köpet.

Om FRN finner att hon agerat vårdslöst, att NN drabbats av en ekonomisk skada, att ett orsakssamband mellan vårdslösheten och den ekonomiska skadan föreligger samt att FRN finner att det inte finns skäl för att jämka skadeståndet till noll, kan det i vart fall inte anses visat att den ekonomiska skadan uppgår till det av NN yrkade beloppet. Hon anser att FRN, i likhet med Allmänna reklamationsnämndens tidigare avgöranden, ska inta ett restriktivt förhållningssätt avseende fastighetsmäklarens ansvar för en felaktigt angiven storlek. I vilket fall bestrids att skadeståndets storlek ska beräknas enligt kvadratmeterpris. Hon anser att skadan ska bedömas i enlighet med principerna för prisavdrag enligt köplagen. I detta sammanhang är det varken sannolikt eller styrkt att bostadsrättens marknadsvärde hade blivit lägre om bostadsrätten marknadsförts med korrekta uppgifter, det vill säga att det i objektsbeskrivningen hade stått "yta 82 kvm enligt föreningens information".

NN har genmält:

Att påtala att huset är från 1926, och därigenom göra gällande att han som lekman borde veta att skillnader i mätnormer är vanligt förekommande, är rent trams. Där-
emot så visar det ytterligare hur Mäklaren som yrkeskunnig väljer att mörka detta faktum genom att inte skriva det tidigt och tydligt i sin objektsbeskrivning.

Mäklaren borde framförallt uppmuntrat säljarna att mäta bostaden, vilket hon inte har gjort. Flodén skulle också uppmuntrat honom att mäta bostaden.

Detta är inte en liten lägenhet med en liten avvikelse, det är inte heller en stor lägenhet med en stor avvikelse. Hans lägenhet är en liten lägenhet med en betydande avvikelse, vilket Mäklaren borde ha reagerat på. Han saknar omkring 20 procent av bostadsyta och vid denna extremt stora avvikelse skulle Flodén med sin långa erfarenhet av att jobba med försäljningar och sätta pris på bostadsytor direkt

ha reagerat och insisterat på att säljarna skulle mätt upp bostaden innan försäljning.

Om det varit tal om någon enstaka kvadratmeter som saknas så är argumentet olika mätnormer under olika tidsperioder fullt förståeligt, men vid så extremt stort avvikande yta från vad som marknadsförs i objektsbeskrivningen bör man för längesedan lämnat vad som betraktas godkänd felmarginal för en yrkeskunnig att blunda för, speciellt efter Flodén borde haft en kritisk inställning från första början med tanke på husets ålder.

Han har av en extern mäklare fått en samlad bild av samtliga försäljningar i området under 2015 där det framgår att kvadratmeterpriset då i snitt var 45 345 kr/kvm vilket är i paritet med de 43 049 kr/kvm han betalade. Trenden i försäljningslistan visar till och med att lägenheter om 64 till 69 kvm var billigare än lägenheter om 70 till 94 kvm, så även här har han tappat en marknadsmässig fördel mot det objektet han trodde sig ha köpt genom Flodén.

Det är fabrikationer att han skulle ha delgivits eller uppmuntrats läsa de papper som Mäklaren hänvisar till, det har han även tagit upp i sitt tidigare inlägg till FRN. Det finns inga bevis för att han signerat några papper innan kontraktsdagen om att han delgivits eller mottagit sådan information. Att på kontraktsdagen flika in dessa papper och paragrafer, vid sittande bord när han som part är fullt besluten att skriva under, och där och då avbryta och kräva mätning av lägenheten, är inte menat att efterföljas. På Mäklarsamfundets hemsida finns beskrivet att angående objektsbeskrivning och undersökningsplikten så är denna ingen möjlighet att åberopa "om uppgifterna i objektsbeskrivningen, exempelvis avseende boarean eller golvvärmens i badrummet m.m. lämnats utan förbehåll, och omständigheterna inte ger anledning att ifrågasätta dem". Mäklaren skriver att man vet att huset är från 1926 och att i och med detta så borde man veta att det är felmarginaler. Om detta är så allmänt känt så borde detta markerats tydligt i objektsbeskrivningen eller påtalats av Mäklaren.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet, objektsbeskrivningen, frågelistan, den s.k. mäklarbilderna där föreningen lämnar information till mäklaren, mäklarjournalen samt ett mätprotokoll.

NN har gett in en s.k. vittnesattest från sin sambo

Delar av parternas rättsliga argumentation har inte redovisats ovan, men har beaktats av nämnden.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Reklamation

Den som vill kräva skadestånd av en mäklare ska enligt 26 § fastighetsmäklarlagen reklamera inom skälig från 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 den skada detta lett till, se prop. 2010/11:15 s. 63. Reklamationsfristens längd får avgöras från fall till fall, där bland annat sakens komplexitet har betydelse.

Det är utrett att NN reklamerade sommaren 2017, knappt två år efter tillträdet. Nämnden anser dock inte att NN redan en kortare tid efter tillträdet borde ha insett det påstådda felet i mäklartjänsten. Reklamationsfristen började alltså inte att löpa vid tillträdet utan först våren 2017 då NN, enligt vad han oemotsagd uppgett, fattade misstankar om att den angivna boarean inte stämde. Även om en köpare *i förhållande till säljaren* kan tänkas vara skyldig att kontrollera boarean direkt efter tillträdet (jfr rättsfallet NJA 2016 s. 237) kan det inte finnas någon skyldighet att göra detta för att undersöka om mäklaren måhända har begått en skadeståndsgrundande handling.

Sammanfattningsvis anser nämnden att den reklamation som gjordes under sommaren 2017 var rättidig. NN har alltså inte reklamerat för sent.

Nämnden tillägger upplysningsvis att den tvåårsgräns som NN hänfört sig till avser den (normalt) yttersta gränsen för reklamation mot säljaren enligt köplagen. För reklamation mot mäklare enligt fastighetsmäklarlagen gäller att reklamation senast måste framställas inom tio år. Dock ska reklamationen, som angetts ovan, alltid framställas inom skälig tid från det att den skadelidande insett eller bort inse de omständigheter som ligger till grund för kravet. En motsvarande regel om att reklamation alltid ska ske inom skälig tid finns även i köplagen.

Allmänt om skadeståndsskyldighet

För att skadeståndsskyldighet ska föreligga krävs dels ett uppsåtligt eller oaktsamt åsidosättande av fastighetsmäklarlagens skadeståndssanktionerade regler, dels en ekonomisk skada, dels ett orsakssamband mellan åsidosättandet och skadan.

Kravet på orsakssamband innebär i regel att åsidosättandet ska ha varit en nödvändig betingelse för skadans uppkomst. Annorlunda uttryckt skulle skadan inte ha uppkommit om mäklaren hade agerat aktsamt.

Det är normalt den skadelidande som har bevisbördan för samtliga dessa omständigheter: uppsåt eller oaktsamhet, orsakssamband och skada. Vad gäller orsakssambandet behöver detta inte alltid vara fullt styrkt utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

Allmänt om felaktiga uppgifter i objektsbeskrivningen

Om det har lämnats en felaktig uppgift i objektsbeskrivningen kan såväl säljare som mäklare bli ansvariga gentemot köparen. Ansvaret ser dock olika ut.

Under förutsättning att säljaren kände till eller åtminstone borde ha känt till vilka uppgifter som mäklaren lämnade i objektsbeskrivningen, ansvarar säljaren strikt för felaktiga uppgifter i beskrivningen, jfr 18 § 2 st. köplagen. Med strikt ansvar menas att det inte spelar någon roll om säljaren med fog *trodde* att uppgifterna var riktiga. En mäklare ansvarar däremot endast mot köparen om han lämnar felaktiga uppgifter med uppsåt eller av oaktsamhet, det vill säga om han insåg eller borde ha misstänkt att uppgifterna var felaktiga.

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 eller bostadsrättsföreningen. Mäklaren kan således normalt utan egen kontroll vidarebefordra säljarens och föreningens uppgifter till köparen, 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 eller föreningen som har lämnat den felaktiga uppgiften.

Har det lämnats en felaktig uppgift om boarean i objektsbeskrivningen?

I objektsbeskrivningen angavs boarean till 82 kvm. NNs uppgift att den verkliga boarean uppgår till 67 kvm har inte ifrågasatts av Mäklaren och styrks dessutom av det ingivna mätbeviset. Med andra ord är det utrett att det har lämnats en felaktig uppgift om boarean.

Oaktsamhet; information om att areauppgiften var osäker

Det är utrett att byggnaden var från 1926. Som antytts ovan, och som Mäklaren själv anfört i ärendet, bör en mäklare som förmedlar en lägenhet i en äldre byggnad

fästa köparens uppmärksamhet på att mätnormer ändras över tiden, att den i objektsbeskrivningen angivna arean kan ha mätts upp enligt en äldre mätnorm och att detta i sin tur kan medföra att den angivna uppgiften inte stämmer. Det gjorde i och för sig Mäklaren, men inte i objektsbeskrivningen där boareauppgiften lämnades, utan först i köpekontraktet. Informationen borde, enligt nämndens mening, ha lämnats tillsammans med boareauppgiften i objektsbeskrivningen. Viktig information får inte lämnas först i samband med kontraktsskrivningen, jfr rättsfallet RÅ 2006 ref. 53. Köparen kan då bli överrumplad och inte ha någon reell möjlighet att ta ställning till informationen.

Mäklaren har uppgett att information om att boareauppgiften kunde vara felaktig lämnades, förutom i köpekontraktet, även genom informationsbladen "Information före köp av bostadsrätt" och "Så här mäter du bostaden", vilka enligt Mäklaren överlämnades i samband med visning. Mot NNs förnekande har Mäklaren emellertid inte visat att hon tillhandahöll dessa dokument vid visningen. Nämnden anmärker här dels att det inte framgår av köpekontraktet eller någon annan skriftlig dokumentation att NN alls skulle ha fått informationsbladet "Information före köp av bostadsrätt". Beträffande dokumentet "Så här mäter du bostaden" anges i köpekontraktet endast att NN "tidigare" hade fått del av dokumentet, men det anges inte när detta skulle ha skett, om det var i god tid före köpekontraktets undertecknande eller inte. Och även om NN skulle ha fått del av något eller båda de angivna dokumenten i god tid före köpet, är det fortfarande så att reservationen att boareauppgiften kunde vara felaktig borde ha lämnats i anslutning till boareauppgiften i objektsbeskrivningen. En generell information i ett informationsblad om att areauppgifter i vissa fall kan vara osäkra förtar knappast verkan av en konkret och preciserad uppgift om boarean i en objektsbeskrivning, och av det skälet bör en eventuell reservation om arean lämnas i anslutning till areauppgiften.

Sammanfattningsvis agerade Mäklaren oaktsamt genom att inte lämna reservationen i anslutning till boareauppgiften.

Oaktsamhet; borde Mäklaren ha insett att lägenheten var mindre än 82 kvm?

En mäklare är inte skyldig att undersöka det objekt som han eller hon ska förmedla, annat än rent översiktligt. Nämnden delar inte NN:s uppfattning att Mäklaren genom sin okulära undersökning av lägenheten borde ha insett att lägenheten var mindre än 82 kvm. Hon har med andra ord inte varit oaktsam i den delen.

Oaktsamhet; uppmätning av lägenheten

NN har gjort gällande att Mäklaren borde ha verkat för att säljarna lät mäta upp lägenheten före försäljningen. Någon sådan skyldighet har emellertid inte en fastighetsmäklare.

Orsakssamband och skada

Som angetts ovan anser nämnden att Mäklaren agerat felaktigt genom att inte i god tid före köpet och i objektsbeskrivningen påtala att areauppgiften kunde vara felaktig, exempelvis på grund av att byggnaden var gammal och att en äldre mät-norm kunde ha använts.

För att undersöka orsakssambandet mellan oaktsamheten och den påstådda skadan bör man, enligt nämndens mening, ställa det aktsamma och det oaktsamma beteendet mot varandra och därefter ställa sig den hypotetiska frågan hur händelseförloppet hade utspelat sig, och hur den skadelidandes ekonomiska situation hade sett ut, om mäklaren hade agerat aktsamt. Det blir med andra ord fråga om att bedöma följande två fall.

1. Mäklaren uppger att lägenheten enligt föreningens uppgift är 82 kvm. I samband med kontraktsskrivningen, och först då, påtalar mäklaren att uppgiften av olika skäl kan vara felaktig samt uppmanar till undersökning av arean.
2. Mäklaren uppger att lägenheten enligt föreningen är 82 kvm. I den objektsbeskrivning som överlämnas i god före köpet påtalar mäklaren att uppgiften av olika skäl kan vara felaktig samt uppmanar till undersökning av arean.

NN har uppgett att han, om Mäklaren hade uppmanat honom att undersöka arean, också hade gjort det. Som han får förstås menar han också att han i sådant fall hade betalat mindre för lägenheten eller inte alls köpt den. Mäklaren har förnekat att det föreligger ett orsakssamband mellan påstådd oaktsamhet och påstådd skada, dock utan att konkretisera på vilket sätt det skulle brista i orsakssambandet.

Som angetts ovan är det NN som har bevisbördan för att det föreligger ett orsakssamband, men orsakssambandet behöver inte alltid vara fullt styrkt. Nämnden anser att det räcker att NNs uppgift om att han skulle ha undersökt arean framstår som klart mer sannolik än att han inte skulle ha gjort det. Nämnden anser dock inte att det beviskravet är uppfyllt. Nämnden konstaterar att det erfarenhetsmässigt är ovanligt att en köpare låter mäta upp objektet före köpet, även om säljaren eller mäklaren har poängterat att areauppgiften kan vara osäker.

Frågan uppstår då om marknadsvärdet på lägenheten hade påverkats redan om det hade poängterats att areauppgiften var osäker, det vill säga även om ingen uppmätning hade gjorts före köpet. Inte heller detta är enligt nämndens mening visat.

Nämnden vill också tillägga att skadeståndet normalt inte beräknas på det linjära sätt som NN gjort gällande. Det hänger dels ihop med det som brukar kallas lagen om avtagande gränsnytta – en lägenhets ”första” kvadratmeter är mer värdefulla än de ”sista” – men också med det faktum att köparen har besett lägenheten före köpet och kunnat bilda sig en uppfattning om de faktiska utrymmena, jfr rättsfallen RH 1995:88 och RH 1994:124 samt Jon Kihlman, Fel. Särskilt vid köp av lös och fast egendom, s. 190 f.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund (skiljaktig), Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter (skiljaktig), 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.

Ledamöterna Ulf Stenberg, Maria Wiezell och Cecilia Collin är skiljaktiga och anför följande.

Vi instämmer med majoritetens bedömning fram till och med sidan 12 stycke 1, men vill för vår del ytterligare motivera vårt ställningstagande vad gäller bedömningen av Mäklarens vårdslöshet samt att beslutsskäl i övrigt ska ha följande lydelse.

Mäklaren har inhämtat uppgiften om lägenhetens storlek från bostadsrättsföreningen. I objektsbeskrivningen har Mäklaren angett att lägenheten har en boarea på 82 kvadratmeter, trots att föreningen uppgav att dess yta var 82 kvadratmeter. Härtill kommer att det rör sig om en lägenhet från år 1926 där en storleksuppgift ofta får betraktas som förhållandevis osäker med hänsyn tagen till lägenhetens ålder och att mätnormer har ändrats under årens lopp. Mäklaren har trots dessa osäkerhetsmoment angett att lägenhetens boarea är 82 kvadratmeter. Sammantaget borde hon inte – med den osäkerhet som rådde beträffande lägenhetens storlek – inte okritiskt ha angett lägenhetens storlek i objektsbeskrivningen i form av boarea i synnerhet då föreningen inte ens hade använt detta storleksbegrepp, vilket i sig medför uppenbar risk för felaktigheter. Dessutom har inte en tydlig flaggning för storleksuppgiftens osäkerhet skett i god tid före kontraktsskrivning, trots att uppgifter om lägenhetens storlek typiskt sett är av stor betydelse för lägenhetens prisnivå, vilket Mäklaren i sin roll som yrkesmässig mäklare måste vara medveten om. Hennes felaktiga information är ju inte heller av marginell betydelse utan innebär de facto att hon lägger en betydande risk på NN för att denne som köpare blir felinformerad. Mäklaren ska således sammantaget ha anses ha agerat vårdslöst.

Frågan är dock om Mäklarens agerande har medfört att ersättningsbar skada har uppkommit för NN. Här ska följande beaktas.

NN får inte såsom fel åberopa vad han måste antas ha känt till vid köpet. Om köparen före köpet har undersökt varan eller utan godtagbar anledning har underlåtit att följa säljarens uppmaning att undersöka den, får köparen inte heller såsom fel åberopa vad han eller hon borde ha märkt vid undersökningen, om inte säljaren har handlat i strid mot tro och heder, jämför 20 § köplagen.

Huvudregeln är att en köpare inte har skyldighet att på eget initiativ undersöka varan före köpet. Skulle köparen rent faktiskt ha gjort en undersökning eller trots en uppmaning från säljaren ha låtit bli detta, kan detta få betydelse för köparens möjligheter att göra gällande felpåföljder. Även om så är fallet, kan köparen ha godtagbara skäl att begränsa sin undersökning eller avstå från densamma, bl.a.

beroende på säljarens agerande och lämnande av preciserade uppgifter eller utfästelser om varans egenskaper. Köparen kan då godta uppgiften och avstå undersökning utan att det påverkar dennes möjligheter att åberopa fel.

NN har undersökt lägenheten vid visning före köpet. Det har dock lämnats en preciserad areauppgift i objektsbeskrivningen, men flaggning för osäkerheten beträffande storleksuppgiften har skett först vid kontraktsskrivningen. En flaggning för storleksuppgiftens osäkerhet först i samband med kontraktsskrivningen är egentligen inte tänkt att efterkommas, då en undersökning av lägenhetens area i praktiken inte låter sig göras så snabbt och med så kort varsel att köpekontraktet utan oväsentlig fördröjning kan skrivas under. NN har således med anledning av uppgiften om osäkerhet kring lägenhets storlek i samband med kontraktsskrivandet inte haft skäl att före köpet närmare undersöka lägenhets storlek. Skillnaden mellan uppgiven och korrekt boarea är inte heller så stor att den borde ha upptäckts av NN i samband med undersökningen av lägenheten, oavsett när denna må ha företagits. Skäl saknas således att NN inte ska få göra gällande påföljd med anledning av avvikelser i lägenhetens boarea.

NN har betalat 43 049 kr per kvadratmeter för lägenheten, men den är 15 kvadratmeter mindre än vad som uppgavs i objektsbeskrivningen. Enligt en mäklare som NN har anlitat uppgick den genomsnittliga prisnivån för lägenheter som såldes i området under år 2015 till 45 345 kr per kvadratmeter. NN får anses ha visat att ungefär 43 000 kr per kvadratmeter lägenhetsyta var ett marknadsmässigt pris för lägenheten då han köpte den. Skadan får därmed uppskattas till 645 000 kr. Mäklaren rekommenderas därför att till NN utge 645 000 kr. Skäl saknas att jämka skadeståndet.