

**Anmälare**

NN

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Försäkringsjuristen Marcus Nordenstam

**Saken**

Skadestånd

---

**BESLUT**

NN har inte rätt till ersättning.

---

**YRKANDEN M.M.**

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 30 000 kr. Därutöver har han yrkat att Mäklaren ska ersätta honom för psykologisk skada, stress och diskriminering med ett belopp som han överlåtit åt nämnden att fastställa.

Mäklaren har bestridit yrkandena.

**BAKGRUND**

I maj 2018 förvärvade NN en bostadsrättslägenhet i Helsingborg för 900 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren. I marknadsföringen angavs att lägenheten hade en boarea om 75 kvm.

## GRUNDER

### NN

I mitten av april 2018 såg han en annons på Hemnet om en trerumslägenhet i Helsingborg. Utgångspriset var 950 000 kr och boarean angavs uppgå till 75 kvm.

Han kontaktade Mäklaren, meddelade sitt intresse och vid visningen erhöll han en objektsbeskrivning som innehöll samma uppgifter som ovan. Han lade senare ett bud på 900 000 kr. Dagen därpå meddelade Mäklaren att säljaren accepterat budet, varpå de bokade tid för kontraktsskrivning den 4 maj 2018.

Vid mötet för kontraktsskrivning skulle tre kontrakt undertecknas. Det första i två exemplar, benämnt "Överlåtelseavtal", gick Mäklaren igenom väldigt noggrant, punkt för punkt. Det andra däremot hastade hon över, förklarade ingenting utan sa att det innehöll exakt samma uppgifter som i annonserna och i objektsbeskrivningen. Att bostadsrättens storlek minskat från 75 kvm till 72,5 kvm påpekade hon överhuvudtaget inte och han, som var glad över att ha köpt sin första lägenhet i Sverige, lade inte märke till ändringen.

Så snart han upptäckte felet, den 7 maj 2018, ringde han Mäklaren och upplevde henne då som väldigt förvirrad när han frågade om orsaken till skillnaden mellan uppgifterna i annonsen och i kontraktet. Hennes reaktion och beteende var nonchalant och under all kritik. När han frågade om det brukar vara skillnad mellan uppgifter i annons och köpekontrakt svarade Mäklaren att det inte brukar vara någon skillnad, men att "det är det här som gäller nu". Han frågade då om han kunde få någon ersättning för mellanskillnaden, men Mäklaren svarade att det inte var möjligt då han redan skrivit under köpekontraktet.

När han frågade varför lägenheten fortfarande låg kvar på Hemnet sa Mäklaren att hon skulle ta bort den direkt, men innan hon gjorde det ändrade hon uppgiften om bostadens storlek till 72,5 kvm.

Han blev mycket uppriven och samma dag besökte han mäklarkontoret för att få tala personligen med antingen Mäklaren eller hennes chef. Han erhöll då kontaktuppgifter till hennes chef, ML, och kontaktade honom och förklarade situationen. Till ML skickade han sina underlag, en kopia på objektbeskrivningen och en skärmdump från Hemnet som visade att boarean angavs till 75 kvm.

Av bifogade kopior på deras mejlkonversation framgår, som synes, att han överhuvudtaget inte fick någon hjälp och att han erbjöds 5 000 kr för att "hålla tyst".

Vidare skrev ML följande:

”Den bedömning jag har fått genom att stämma av med en jurist är att denna skillnad är en för liten del av lägenhetens yta. Dvs att sannolikheten att man som köpare har lidit en egentlig skada är väldigt liten. Eftersom ni har varit på visning i lägenheten så har ert beslut att köpa grundats på vad du har sett när du har tittat på lägenheten i verkligheten.”

Enligt hans uppfattning är det inte upp till någon annan att bedöma om skillnaden är stor eller liten. För honom är det en viktig skillnad mellan 75 kvm och 72,5 kvm. Han söker aldrig efter lägenheter som är mindre än 75 kvm och skulle alltså aldrig ens gått på en visning om han vetat det här.

Han känner sig lurad och tror att Mäklaren medvetet valde att uppge en felaktig boarea för att på så sätt öka möjligheterna att sälja bostadsrätten då hon vet att många väljer att, liksom han, söka efter bostäder med minsta boarea 75 kvm.

Av bifogad kopia på SMS-konversation mellan Mäklaren och säljarens son framgår att Mäklaren frågade om boytan, att hon fick svaret att det antingen var 72, 74 eller 75 kvm. Därefter valde Mäklaren, utan att kontakta bostadsrättsföreningen, att skriva 75 kvm.

Mäklaren har lämnat felaktiga uppgifter för att öka säljmöjligheterna. Hon har brutit mot lagen om upplysningsplikt. Hon har ljugit när hennes försäkringsbolag frågade henne om vad som hade hänt och sa att hon både vid visning och kontraktskrivning varit tydlig och muntligt kommunicerat vad gäller den reella bostadsytan. Dessvärre tror han att hennes reaktion och beteende hade varit annorlunda om han varit svensk eller född i Sverige. Kanske trodde Mäklaren att hon på grund av hans utländska härkomst skulle kunna lura honom och sedan förmå honom att vara tyst om bedrägeriet.

Skadan har han beräknat enligt följande.  $900\ 000/75 = 12\ 000$  kr/kvm.  $12\ 000 * 72,5 = 870\ 000$  kr.  $900\ 000 - 870\ 000 = 30\ 000$  kr.

### **Mäklaren**

När annonsen för bostadsrätten initialt lades ut på Hemnet framgick det att boytan var 75 kvm. Uppgiften kom från säljaren. Hon beställde ytterligare uppgifter från Riksbyggen för att precisera boytan, men på säljarens begäran lades annonsen ut innan dessa inkommit. När väl mäklarbilderna från Riksbyggen inkommit, framgick det att den exakta boytan var 72,5 kvm. Hon informerade därför samtliga spekulanter på visningen att boytan var 72,5 kvm och inte 75 kvm.

Vid tillfället för undertecknandet av överlåtelseavtalet erinrade hon NN specifikt om att boytan var 72,5 kvm, det skedde i samband med att hon läste högt ur alla relevanta dokument inför samtliga närvarande parter. NN kommenterade inte uppgifterna utan skrev under köpekontraktet, i vilket det i skrift tydligt framgick att boytan var 72,5 kvm.

Även om det inledningsvis stod 75 kvm i annonsen på Hemnet, är det hennes uppfattning att hon vidtog tillräckliga åtgärder för att informera och tydliggöra om den exakta boytan. Både muntligen och i skrift. Utifrån det som presenterats i ärendet kan hon inte finna att hon skulle ha brustit i sin skyldighet att agera i enlighet med god mäklarsed.

Om nämnden ändå finner att hon agerat mot god mäklarsed är det hennes uppfattning att NN inte visat att han lidit ekonomisk skada till följd av den felaktiga uppgiften. Enligt rådande praxis torde en skillnad om 2,5 kvm inte innebära någon värdeförändring för bostadsrätten.

#### **NN har genmält:**

Han har läst ombudets inlägga och kan förstå att Mäklaren försöker att försvara sig, men han anser inte att man måste ljuga för att försvara sig.

Mäklaren har uppgett att hon fick uppgifter angående ytan från säljaren, men det stämmer absolut inte, vilket han har bevis för. Han hänvisar till ingivna skärmbilder på en sms-konversation mellan säljarens son och Mäklaren.

Han uppfattar att Mäklaren bestämde sig för att marknadsföra lägenheten som 75 kvm för att öka försäljningsmöjligheterna, eftersom hon visste att många väljer "minst 75 kvm" när de söker på trerumslägenheter.

Att Mäklaren skulle ha informera samtliga spekulanter på visningen att boytan var 72,5 kvm kan han inte bekräfta. Men det som han är säker på är att när han och hans sambo var i lägenheten, träffade de NN och säljaren där – säljaren var cirka 80 år gammal och det kan alltså inte ha varit någon spekulant. Mäklaren sa då ingenting om någon skillnad i boytan.

Att Mäklaren vid kontraktsskrivningen skulle ha upplyst honom om att boytan var 72,5 kvm stämmer inte heller. Hon läste inte högt ur alla relevanta dokument, bara ur överlåtelseavtalet. De andra hastade hon över, förklarade ingenting utan sa att det innehöll exakt samma uppgifter som i annonserna och i objektbeskrivningen. Och eftersom han litade på henne och aldrig trodde att hon skulle lura honom, gick han vilse och skrev på kontraktet direkt.

Han anser att det bara är han som kan avgöra om 2,5 kvm är en stor eller liten skillnad. 2,5 kvm betyder större rum till hans barn. Och 30 000 kr betyder att kunna köpa en bil till sin familj, som de inte har idag.

Han är trött på att bli diskriminerad och det känns väldigt illa. Istället för att hela familjen skulle vara glada över att kunna köpa sin första lägenhet, blev de stressade och känner sig grundlurade.

Han ställer krav inte bara för mellanskillnaden om 30 000 kr utan också för den psykologiska skada, stress och diskriminering som de lidit på grund av Mäklaren, hennes chef och hennes försäkringsbolag. Ingen försökte hjälpa dem, trots att han hade bevis för allt. Eftersom han litar på FRN, vill han gärna att nämnden bestämmer hur mycket Mäklaren ska betala för allt.

### **Mäklaren har genmält:**

Hon bestrider yrkandet avseende psykologisk skada, stress och diskriminering då det inte avser ersättning enligt fastighetsmäklarlagen.

### **UTREDNINGEN**

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat en sms-korrespondens som ägde rum i april 2018 och som enligt NN fördes mellan Mäklaren och säljarens son, en uppgift som Mäklaren inte har invänt mot. Sms-korrespondensen hade bland annat följande innehåll.

Mäklaren: "Vet du exakt avgift för lägenheten?"

Säljarens son: "3994 kr är hyran [för lägenheten]"

Mäklaren: "Tack. Och 75 kvm?"

Säljarens son: "Vet inte du får kolla upp det med Riksbyggen! 72 eller 74 eller 75?????"

### **NÄMNDENS BEDÖMNING**

#### *Allmänt om skadestånd*

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren uppsåtligt eller av oaktsamhet har åsidosatt någon bestämmelse i fastighetsmäklarlagen, dels att det har uppkommit en ekonomisk skada, dels att det finns ett orsakssamband mellan mäklarens åsidosättande och skadan.

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

Det är normalt den skadelidande som måste kunna bevisa samtliga dessa omständigheter: uppsåt eller oaktsamhet, orsakssamband och skada. Orsakssambandet behöver inte alltid vara fullt styrkt utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

*Var Mäklaren skyldig att kontrollera boarean med föreningen?*

Även om det är vanligt – och tillrådligt – att mäklare kontrollerar en säljares uppgift om boarean med bostadsrättsföreningen, finns det inget krav att göra detta. Mäklaren gjorde alltså inte fel genom att annonsera lägenheten innan hon hade fått besked från föreningen.

*Vilka uppgifter om boarean fick Mäklaren från säljaren?*

Mäklaren har uppgett att uppgiften om 75 kvm kom från säljaren. Genom de ingivna sms:en är det emellertid visat att säljarens son inte visste hur stor boarean var och att han närmast gissade att den uppgick till 72, 74 eller 75 kvm. Mäklaren har inte heller visat att säljaren lämnade någon annan uppgift än den som säljarens son lämnade. Hon hade alltså ingen grund för att reservationslöst redovisa uppgiften om 75 kvm och agerade därmed oaktsamt.

*Var boareauppgiften felaktig?*

Parterna förefaller vara överens om att boarean uppgick till 72,5 kvm, trots att lägenheten såvitt framkommit inte blivit uppmätt. Nämnden utgår därför från den uppgiften. Det innebär samtidigt att uppgiften om 75 kvm var felaktig.

*Rättades den felaktiga uppgiften före köpet?*

En felaktig uppgift som lämnas i marknadsföringen kan neutraliseras om den rättas i tid och på ett tydligt sätt, jfr 18 § 3 st. köplagen. Mäklaren har uppgett att hon före köpet påtalade att uppgiften om 75 kvm var felaktig och att lägenheten var 72,5 kvm. Det skulle ha skett såväl vid visningen som vid kontraktsskrivningen. För det påståendet har Mäklaren bevisbördan, men mot NN:s förnekande har hon inte visat detta.

Något köpekontrakt har inte getts in i ärendet, men parterna förefaller vara överens om att boarean där angavs till 72,5 kvm. Att boarean angavs till 72,5 kvm i köpekontraktet innebär dock inte att Mäklaren har visat att den felaktiga uppgiften

rättades på ett tydligt sätt enligt 18 § 3 st. köplagen. Enligt nämndens mening krävs det normalt att mäklaren kan visa att han eller hon har påtalat att det tidigare lämnades en felaktig uppgift och att den nu har rättats.

*Har NN visat att han lidit en skada?*

Om Mäklaren hade agerat aktsamt skulle hon inledningsvis, innan hon fick någon uppgift från föreningen, ha angett att lägenhetens storlek var osäker men att den enligt uppgift från säljarens son kanske uppgick till 72-75 kvm. Sedan hon fått uppgiften från föreningen skulle hon, på grund av sonens osäkerhet, endast ha redovisat att lägenheten var 72,5 kvm enligt föreningens register. Frågan är om lägenhetens pris hade påverkats om hon hade agerat på det sättet. Om det inte hade påverkat lägenhetens pris, föreligger det ingen skada.

Som nämnts är det NN som har bevisbördan för att det uppkommit en skada. Han har inte fört någon bevisning i denna del, annat än att han har beräknat skadan matematiskt med ledning av de "saknade" 2,5 kvm. Med tanke på lägenhetens pris, storlek och att avvikelsen endast uppgick till 2,5 kvm, anser nämnden att det är osannolikt att det uppkommit någon skada. I alla händelser är det inte visat. NN:s krav kan därför inte bifallas.

*Övrigt*

Nämnden är endast behörig att pröva ersättningsanspråk enligt fastighetsmäklarlagen. Nämnden kan således inte pröva den del av anspråket som avser psykologisk skada, stress och diskriminering.

---

På nämndens vägnar:

---

Folke Grauers

**INFORMATION**

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