

**Anmälare**

NN och YY

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Försäkringsjuristen SKS

**Saken**

Skadestånd

---

**BESLUT**

NN och YY har inte rätt till ersättning.

---

**YRKANDE M.M.**

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 46 476 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

**BAKGRUND**

NN och YY har förvärvat en bostadsrätt som förmedlades av Mäklaren. I marknadsföringen angavs boarean till 36,1 kvm. Senare upptäcktes att den verkliga boarean uppgick till 35,1 kvm.

## GRUNDER

### NN och YY

De köpte en bostadsrätt i [kommun] med tillträde den 15 januari 2016. I prospektet var boarean angiven till 36,1 kvm, vilket enligt Mäklaren var föreningens uppgifter. Två år senare när de skulle sälja lägenheten hämtade deras mäklare uppgifter från HSB. De upptäckte då att arean var 35,1 kvm.

De begär att Mäklaren ska betala skadestånd motsvarande priset för 1 kvm, 46 476 kr, till dem. De anser att den angivna boarean påverkade slutpriset. 1 kvm betyder mycket i en liten lägenhet och en mäklare bör rimligtvis hållas ansvarig för uppgifternas korrekthet.

Mäklaren har själv beskrivit händelsen som ett misstag från hennes sida.

### Mäklaren

Hon medger att fel uppgift om boytan kom med i objektsbeskrivningen och att hon därmed agerade oaktsamt. Detta agerande har emellertid inte orsakat någon ekonomisk skada.

Antalet kvadratmeter används många gånger som en uppgift, när en spekulant vill köpa en bostadsrätt som här med ett köp om 36 kvm (eller 35 kvm). När en spekulant ser lägenheten är det många andra faktorer som spekulanten grundar sitt beslut på och inte exakta antalet kvadratmeter. För spekulanter är följande faktorer av betydelse. Läget, bra kommunikationer, närhet till natur-och grönområden, service i närområdet och avgiften till föreningen. Även lägenhetens skick kan ha betydelse, eftersom spekulanter i allmänhet värderar standarden och planlösningen. Efter att spekulanten har sett en lägenhet och bildat sig en uppfattning om denna, utgör den omständigheten att lägenheten är 1 kvm mindre inte något avgörande. Det kan noteras att NN och YY inte heller tycks ha uppmärksammat differensen på 1 kvm alls utan fått kännedom om denna först nu när de tre år senare ska sälja lägenheten.

Priset på lägenheten var 1 720 000 kr. Det finns inte saklig grund att uppfatta att marknadspriset skulle varit lägre med kännedom att lägenheten var 35,1 kvm istället för 36,1 kvm. Differensen på 1 kvm kan inte anses haft någon påverkan på marknadspriset. Differensen är för liten.

## NÄMNDENS BEDÖMNING

### *Allmänt om skadestånd*

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren uppsåtligt eller av oaktsamhet har åsidosatt någon skadeståndssanktionerad 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. Orsakssamband och skada behöver inte alltid vara fullt styrkta utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

### *Bedömningen i detta fall*

Det är utrett att boarean angavs till 36,1 kvm när NN och YY förvärvade lägenheten. Det är också utrett att HSB har uppgiften 35,1 kvm i sitt register. NN och YY har, som de får förstås, gjort gällande att lägenhetens verkliga storlek är 35,1 kvm, något som Mäklaren inte har invänt mot. Det får därmed anses utrett att lägenhetens verkliga storlek uppgår till 35,1 kvm, det vill säga 1 kvm mindre än vad som angavs i Mäklarens marknadsföring.

Mäklaren har vidgått att hon agerade oaktsamt när hon lämnade den felaktiga uppgiften. Kvar står då endast frågan om NN och YY har lidit någon skada på grund av den felaktiga uppgiften.

Skadestånd vid avvikelse i boarea får beräknas med ledning av 38 § köplagen, det vill säga man får fråga sig hur priset hade påverkats om Mäklaren hade agerat aktamt. Det blir alltså fråga om att bedöma prisskillnaden mellan följande två fall.

1. Lägenhetens värde med uppgift om att boarean uppgick till 36,1 kvm.
2. Lägenhetens värde med uppgift om att boarean uppgick till 35,1 kvm.

I övrigt allt annat lika, det vill säga förutsättningen är att köparen har besett lägenhetens faktiska storlek före köpet.

Som angetts är det NN och YY som har bevisbördan för att de lidit en skada. De har inte presenterat någon bevisning för att styrka detta. Om nämnden finner att det

uppkommit en skada har nämnden i och för sig ofta möjlighet att uppskatta skadans storlek, men i detta fall framstår det inte som sannolikt att någon skada har uppkommit, därtill är avvikelsen mellan den uppgivna och den verkliga boarean alltför liten. NN och YY:s krav kan därför inte bifallas.

Nämnden tillägger att skadeståndet normalt inte beräknas på det linjära sätt som NN och YY 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 som nämnts ovan, 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, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Björn Willborg, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare och Lars-Erik Nykvist, f.d. 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.

