

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen KS

Saken

Skadestånd

BESLUT

Mäklaren rekommenderas att till NN betala 50 000 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 27 februari 2018 till dess att betalning sker.

YRKANDEN M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 150 000 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 27 november 2017 till dess betalning sker.

Mäklaren har bestridit yrkandet och inte vitsordat något belopp som i och för sig skäligt. Räntheyrkandet har vitsordats från 30 dagar efter det att krav framställdes (vilket innebär den 27 februari 2018, nämndens anmärkning).

BAKGRUND

Den 11 maj 2018 förvärvade NN bostadsrätten till lägenhet nr X i Brf XX för 2 000 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

NN har gjort gällande att Mäklaren hade tillgång till två olika boareauppgifter, 79,9 kvm och 74 kvm, men att han endast vidarebefordrade den om 79,9 kvm. Efter köpet visade det sig att uppgiften om 79,9 kvm var felaktig. Parterna är överens om att den verkliga boarean uppgår till 73,9 kvm.

GRUNDER

NN

Grunden för yrkandet är att Mäklaren gick ut med felaktiga uppgifter om bostadens storlek och hon har betalt för sex kvm som hon inte fått.

I Mäklarens objektbeskrivning var boarean angiven till 79,9 kvm. Efter köp har framkommit att bostadsrätten är 73,9 kvm. En egen kontrollmätning av lägenhetsytan har även utförts efter tillträde enligt SS 21054:2009 med resultatet 73,9 kvm. Efter kontakt med säljarna har det framkommit att de lämnat den faktiska boarean om 73,9 kvm till Mäklaren.

Vid en telefonkontakt hänvisade Mäklaren till Sveriges BostadsrättsCentrum ("SBC") och uppgav att han av dem fått en felaktig mäklarbild med boarea 79,9 kvm.

Enligt Fastighetsmäklarinspektionen ("FMI") ska mäklaren lämna kompletterande information till spekulanter och köpare om säljarens uppgift skiljer sig från bostadsrättsföreningens lägenhetsregister. Vidare enligt FMI: Om mäklaren får olika uppgifter om area ska objektsbeskrivningen innehålla samtliga uppgifter med information om varifrån respektive uppgift kommer. (Se www.fmi.se/bostadens-storlek).

Den objektsbeskrivning hon erhöll av Mäklaren vid överenskommen förhandsvisning den 9 maj 2017 innehöll endast uppgiften 79,9 kvm. Utöver objektsbeskrivningen framkom inte heller någon muntlig kompletterande information om boarean.

Inget av FMI:s ovan nämnda direktiv gällande bostadens storlek följdes av Mäklaren.

Vidare har SBC en reservation och frånskrivning gällande bostadens yta: "Uppgiften om yta och antal rum baseras på uppgifter från ekonomisk plan och andra grunddokument i föreningen. Uppgiften kan ej garanteras vara helt tillförlitlig och det åligger därför mottagaren av uppgiften att själv kontrollera riktigheten".

Varken hon eller säljarna inhämtade några uppgifter från SBC. Uppgifterna inhämtades enbart av Mäklaren, varför hon anser att ansvaret återigen hamnar hos honom gällande den felaktiga boarean.

Vidare enligt FMI (www.fmi.se/bostadens-storlek): "Dessutom kan mäklaren bli skyldig att betala skadestånd om det kommer fram att uppgiften om bostadens storlek var fel och att mäklaren känt till det eller borde ha misstänkt det." Då det framkommit att uppgiften om boarean var fel i objektsbeskrivningen, och att Mäklaren kände till den faktiska boarean om 73,9 kvm, anser hon att han är skadeståndsskyldig.

Hennes skadeståndskrav framställdes till Mäklaren via brev den 28 januari 2018.

Mäklaren

Oaktsamhet

Det stämmer att han i objektsbeskrivningen angav att lägenhetens boarea var 79,9 kvm. Det har i efterhand framkommit att uppgiften är felaktig och att lägenhetens boarea, enligt föreningens sedermera rättade information, är 73,9 kvm.

Vid kontakterna mellan honom och säljarna inför köpet uppgav säljarna att boarean var 74 kvm. Med anledning av osäkerhet från säljarnas sida avseende boarean kontrollerade han uppgiften med bostadsrättsföreningen genom SBC och fick därvid uppgiften att boarean var 79,9 kvm.

Till objektsbeskrivningen fogades en av säljarna upprättad frågelista i vilken säljarna uppgav att boytan var 74 kvm. Såväl säljarna som köparen har innan köpet tagit del av både objektsbeskrivningen och det av säljarna ifyllda frågeformuläret.

Han anser att han kunde förlita sig på den uppgift om boarea som han fick från SBC. Han fäste också NN:s uppmärksamhet på att det fanns skilda uppgifter om boarean genom bifogandet av frågelistan. Han förnekar således att han uppsåtligt eller av oaktsamhet åsidosatte sina skyldigheter vid genomförande av förmedlingsuppdraget.

Skada och orsakssamband

Om FRN skulle finna att han åsidosatte sina skyldigheter vill han anföra följande.

Frågan är om den felaktiga uppgiften i objektsbeskrivningen om lägenhetens boarea har påverkat fastighetens marknadsvärde och i så fall med hur mycket. NN:s skada skulle i så fall motsvara denna prispåverkan.

Under rubriken "Allmänt" i objektsbeskrivningen stod följande kommentar/reservation om lägenhetens boarea: "Samtliga areauppgifter är baserade på säljarens information samt kontrollerad med föreningen. Dessa uppgifter kan av olika skäl vara felaktiga. Den köpare som anser att den arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning". Denna reservation innebär att NN inte med fog kunde utgå från att lägenhetens boarea uppgick till 79,9 kvm. Särskilt inte med hänsyn till att det, i den frågelista som fyllts i av säljarna och som bifogades objektsbeskrivningen, framgår en annan boarea.

Före köpet frågade inte NN något om, och kommenterade inte heller, de skilda uppgifterna avseende lägenhetens boarea. NN kontrollmätte inte heller lägenheten, vilket hon borde ha gjort om det var viktigt för henne att lägenheten var exakt 79,9 kvm.

Tilläggas bör även att NN enligt uppgift var på dels en personlig förhandsvisning av lägenheten, dels på ytterligare en besiktning av lägenheten före köpet. Hon torde därmed ha bildat sig en god uppfattning om lägenhetens storlek, utrymmen och yta innan köpet.

En bostadsrätts pris bestäms inte som ett pris per kvadratmeter. Kvadratmeterpriset kan inte ligga till grund för skadans storlek på det sätt som NN har gjort gällande, med hänsyn till den så kallade lagen om avtagande gränsnytta, dvs. att den "första" kvadratmetern i en lägenhet är mer värdefull än den "sista", samt att köparen har sett lägenheten före köpet och på så sätt har kunnat bilda sig en uppfattning om lägenhetens faktiska yta och utrymmen (jfr RH 1994:124 och RH 1995:88).

Antalet kvadratmeter används många gånger som en sorteringsuppgift till vägledning för en spekulant som därigenom kan sortera bort både mindre och större lägenheter. När en spekulant ser lägenheten på plats kan spekulanten bilda sig en uppfattning om lägenhetens utrymmen och yta. Det kan föreligga många andra faktorer som spekulanten grundar sitt köpbeslut på, och inte antalet kvadratmeter. För många köpare är följande faktorer viktiga: läget, att det finns bra kommunikationer i närheten, närheten till natur- och grönområden, serviceutbudet samt avgiften till bostadsrättsföreningen. Även lägenhetens skick kan vara avgörande, då många köpare värderar bland annat hög standard på badrum och kök, parkettgolv samt en bra planlösning. Efter att köparen har sett en lägenhet och bildat sig en uppfattning om denna, bör den omständigheten att lägenheten är några kvadratmeter mindre knappast vara särskilt viktig och avgörande. Av objektsbeskrivningen

framgår att lägenheten är i gott skick och att flera av de nämnda plusfaktorerna finns i lägenheten.

Istället för att beräkna skadan genom ett pris per kvadratmeter, anser han att skadan ska beräknas som skillnaden mellan det pris som köparen har betalat för lägenheten och lägenhetens marknadsvärde.

Mot bakgrund av att NN, efter upprepad syn av lägenheten, la ett första bud om 2 000 000 kr, vilket översteg utgångspriset med 305 000 kr, görs det gällande att marknadsvärdet faktiskt var just 2 000 000 kr.

Reklamation

Köpeavtalet undertecknades av NN den 11 maj 2017. Enligt egen uppgift framställde hon ett krav/reklamerade hon till honom den 28 januari 2018.

NN:s egna uppgift, att hon första gången uppmärksammades på lägenhetens rätta boarea av bostadsrättsföreningens ordförande i början på oktober 2017, innebär att reklamation ägt rum mer än 3,5 månader efter det att hon blivit varse lägenhetens boarea.

Han gör gällande att reklamation inte skett inom skälig tid och att NN därmed förlorat sin rätt att ställa skadestånd.

NN har genmält:

Det påstås att hon innan köpet skulle ha fått del av en objektsbeskrivning med ett av säljarna ifyllt frågeformulär som angav 74 kvm. Detta påstående är helt felaktigt, hon fick inte del av denna objektsbeskrivning med bifogat frågeformulär innan köpet.

I den enda objektsbeskrivning hon mottog före köpet fanns inte något av säljarna upprättat frågeformulär där säljarna uppgav att boytan var 74 kvm. Det fanns således inte skilda uppgifter angivna gällande boarean. I denna objektsbeskrivning fanns inte heller den skrivning under rubriken "Allmänt" med den kommentar/reservation om lägenhetens boarea som Mäklaren hänvisar till.

Vid kontraktsskrivning, som skedde ett par dagar innan datum för öppen visning, gick Mäklaren igenom överlåtelseavtalet med tillhörande frågelista och depositionsavtal varvid hon och säljarna skrev under nämnda dokument. Efter kontraktsskrivningen, när allt var påskrivet och klart, uppgav Mäklaren att objektsbeskrivningen (den som Mäklaren gett in till FRN), hade kommit från tryckeriet. Han gav

henne ett exemplar och uppgav att hon fick den som en souvenir eller liknande. I samband med detta bad Mäklaren oss att skriva under även denna, vilket hon och säljarna gjorde, utan att hon hade delgetts att innehållet på något sätt skulle skilja sig från övriga dokument som hon redan hade skrivit under (överlåtelseavtal med tillhörande frågelista och depositionsavtal).

Hon bifogar den frågelista hon fick del av, där lägenhetens yta angavs till 79,9 kvm.

Då hon inte fick reda på de olika uppgifterna avseende lägenhetens boarea, vare sig före köp eller vid kontraktsskrivning, var det för henne en omöjlighet att fråga något eller kommentera uppgifterna avseende detta. Framförallt framtogs henne rätten att värdera bostadsrätten och grunda sitt köpbeslut med beaktande av att boarean var 73,9 kvm.

Orsaken till att hon valde att lägga ett förhandsbud på bostadsrätten och begärde att få en förhandsvisning grundar sig i att situationen i X-köping var sådan att många bostäder såldes innan visning. Detta ger inte mäklaren fog att utesluta säljarnas uppgift om 73,9 kvm, särskilt inte då hon specifikt bad att få en skriftlig beskrivning av bostadsrätten av mäklaren inför visning.

Under visningen av lägenheten gjorde hon inte någon bedömning eller kontrollmätning av lägenhetens storlek och yta då hon förlitade sig på mäklarens uppgift om 79,9 kvm. I synnerhet då inte någon osäkerhet framfördes gällande denna siffra, vare sig skriftligen eller muntligen. Den besiktning som utfördes av bostadsrätten gällde endast fuktbesiktning av kök och våtrum enligt rekommendation.

För henne var storleken på bostadsrätten en väsentlig faktor, i synnerhet då hon även övervägde en bostadsrätt på [gata y] i X-köping med area om 74 kvm. Den areauppgift som mäklaren uppgav gällande lägenheten på [gata x] om 79,9 kvm var en avgörande faktor som hon grundade sitt köpbeslut på.

Hon fick första gången information om att bostadsrätten hade en boarea om 73,9 kvm början av oktober 2017. Hon fick denna information av föreningens ordförande ZZ. Hon kontaktade därefter Mäklaren per mejl den 15 och 17 oktober 2017 och påtalade att boarean som angavs vid köpet var felaktig.

Från det att hon fick reda på den felaktigt angivna boarean har hon varit i kontakt med Mäklaren vid ett flertal tillfällen per telefon och mejl, varvid hon vid några tillfällen ombads invänta svar från denne utan att erhålla svar. Vidare har hon tagit reda på fakta gällande den felaktigt angivna boarean, tagit reda på sina juridiska

rättigheter som köpare av bostadsrätt, varit i kontakt med säljarna samt kontrollmätt lägenhetsytan enligt den svenska standarden SS 21054:2009. Hon anser sammanfattningsvis att reklamationen skedde inom skälig tid.

Mäklaren har genmält:

I samband med att säljarna av bostadsrätten uppdrog åt honom att förmedla försäljningen fick de fylla i en frågelista, att utgöra underlag vid försäljningen. I denna frågelista uppgav säljarna att boarean var 74 kvm. När han därefter inhämtade en mäklarbild från SBC framkom av uppgifterna från SBC att boarean var cirka 79,9 kvm.

Med anledning av bilden frågade han säljarna var och hur de hade fått uppgiften om att boarean var 74 kvm. Säljarna förklarade då att de hade fått uppgiften från "deras säljare" när de köpte bostadsrätten men att de inte kontrollmätt ytan vid något tillfälle. Han förklarade då att han fått uppgiften om att boytan var 79,9 kvm från bostadsrättsföreningen, vilket säljarna inte ifrågasatte. Frågelistan redigerades därefter i enlighet med boareauppgiften från SBC, vilket säljarna godkände.

Efter annonseringen på Hemnet kontaktade NN honom och bad om en förhandsvisning tisdagen den 9 maj 2017. Till denna förhandsvisning kom en objektsbeskrivning med areauppgift i enlighet med uppgiften från SBC att produceras. Den objektsbeskrivningen överlämnades till NN vid förhandsvisningen.

Till kontraktsskrivningen hade en fysisk objektsbeskrivning med frågelista färdigställt och producerats. Till objektsbeskrivningen kom båda frågelistorna, såväl den med arealuppgift 74 kvm som listan med arealuppgift 79,9 kvm att fogas. Vid kontraktsskrivningen, före det att köpekontraktet undertecknades, gick han igenom samtligt material med säljarna och NN, såväl den fysiska objektsbeskrivningen som de båda frågelistorna. Handlingarna undertecknades av säljarna och NN och först därefter undertecknades köpekontraktet.

Han gör gällande att NN:s mejl till honom den 17 oktober 2017 inte ska betraktas som en formell reklamation utan som en allmän missnöjesyttring. Reklamationsinvändningen vidhålls på denna grund. Om FRN inte delar denna uppfattning vitsordas att reklamation skett rättidigt.

NN har genmält:

Mäklaren påstår att han inför kontraktsskrivning gick igenom innehållet i den färdigtryckta objektsbeskrivningen och därtill två olika frågelistor med olika areor.

Detta påstående är felaktigt. Om så hade skett hade hon definitivt frågat eller kommenterat något gällande denna information, särskilt då informationen inte tilldelats henne vid något tidigare tillfälle. Hon hade inte skrivit under överlåtelseavtalet med tillhörande frågelista med angiven area 79,9 kvm utan att först ha undersökt saken vidare och därtill omvärderat köpeskillingen och sitt köpbeslut.

Inför kontraktsskrivning gick Mäklaren igenom överlåtelseavtalet med tillhörande frågelista, det vill säga frågelistan med angiven area 79,9 kvm, och depositionsavtalet, varvid hon skrev under dessa dokument.

Sammanfattningsvis har Mäklaren inte vid något tillfälle, vare sig skriftligen eller muntligen, inför köp informerat henne eller på annat sätt påtalat att det fanns olika uppgifter om arean.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet, två prospekt (objektsbeskrivningar), två frågelistor och två utdrag ur lägenhetsförteckningen.

I prospekten (objektsbeskrivningarna) angavs boarean till 79,9 kvm, cirka 79,9 kvm och cirka 80 kvm. Ett av prospekten är signerat på kontraktsdagen av köpare och säljare. I det signerade prospektet angavs att boarean av olika skäl kunde vara felaktig och att den köpare som ansåg att arean var av betydelse borde vidta en uppmätning.

I den ena frågelistan, som inte är undertecknad av parterna, angavs "lägenhetens yta" till "74 k...". I den andra, undertecknade frågelistan angavs ytan till 79,9 kvm.

I ett utdrag från lägenhetsförteckningen, daterat den 8 maj 2017, angavs boarean till cirka 79,9 kvm. I ett utdrag från lägenhetsförteckningen daterat den 30 november 2017, det vill säga efter köpet, angavs boarean till cirka 73,9 kvm.

NN har gett in en undertecknad vittnesattest från säljarna med följande innehåll.

"Vi, XX och YY, intygar härmed nedan gällande försäljning av [gata x]:

Inför försäljning av vår bostadsrätt lämnade vi den korrekta boarean om 73,9 kvm till fastighetsmäklare Mäklaren. Denna uppgift lämnades av oss både muntligen samt skriftligen.

Vidare informerade vi Mäklaren att arean på [gata x] var angiven som 73,9 kvm då vi köpte bostadsrätten november 2014.

Mäklaren framförde därefter till oss att han vid marknadsföring och försäljning av vår bostadsrätt måste gå på boarean 79,9 kvm som han inhämtat från Sveriges BostadsrättsCentrum, med motiveringen att vi som säljare inte ska stå skyldiga om några felaktigheter uppstår.”

NN har även gett in en undertecknad vittnesattest från föreningens ordförande ZZ samt SS med följande innehåll.

”Vi, ZZ och SS, intygar härmed nedan:

NN kontaktade mig, ZZ, i början av oktober 2017 då hon behövde kopia på årsredovisning samt tillhörande undertecknad revisionsberättelse som underlag till sin bolåneansökan.

Då NN kom förbi oss på [gata y] där vi bor för att hämta kopiorna på dokumenten så passade vi på att informera och påminna henne om att skaffa hemförsäkring. Vi påminde henne särskilt om att skaffa bostadsrättstillägg till hemförsäkringen och att uppge bostadsytan 74 kvm. NN påtalade att lägenheten var 80 kvm. Vi informerade NN att bostadsrätten på [gata x] är 73,9 kvm enligt föreningens handlingar. Av NN:s reaktion att döma var detta helt ny information för henne.

I ett mejl den 17 oktober 2107 skrev NN följande till Mäklaren.

”Enligt mina undersökningar ska [lägenheten] vara registrerad som 73,9 kvm och då bör alltså dina uppgifter om 79,9 kvm vara felaktiga. Något jag tycker du/ni borde ha reagerat på, särskilt då [säljarna] köpte lägenheten nov 2014 med en area 73,9 kvm samt att den enligt bostadsrättsföreningens handlingar är 73,9 kvm.

Boarean var ett av mina argument för denna lägenhet på [gata x] , då jag i jämförelse övervägde lägenheterna på [gata y] (74 kvm). Därmed var boarean ni angav en av anledningarna till att jag valde att lägga ett förhandsbud på 2.0 miljoner på denna bostadsrätt. Nu känner jag att jag fick felaktiga förutsättningar och uppgifter av er.”

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.

Reklamation

Mäklaren har gjort gällande att mejlet från NN till honom den 17 oktober 2017, som refererats ovan under rubriken "Utredningen", inte utgjorde någon reklamation utan endast en allmän missnöjesyttring.

Genom mejlet fick Mäklaren vetskap om dels att NN ansåg att han hade lämnat felaktig information om boarean, dels att hon ansåg att han borde ha reagerat på att informationen var felaktig, dels att hennes bud på lägenheten var avhängigt den lämnade informationen. Enligt nämndens uppfattning uppfyllde mejlet kraven på en giltig reklamation och det är ostridigt att den framställdes i rätt tid.

Oaktsamhet

Parterna förefaller vara ense om att Mäklaren före köpet hade tillgång till två olika boareauppgifter, 79,9 kvm och 74 kvm, och att 79,9 kvm var föreningens uppgift och 74 kvm säljarens uppgift. Föreningen tycks ha ändrat uppgiften om 79,9 kvm i lägenhetsförteckningen till 73,9 kvm först efter köpet – de datum som anges i de ingivna lägenhetsförteckningarna tyder på det. Det är i alla händelser inte visat, eller ens påstått, att Mäklaren före köpet hade tillgång till den ändrade lägenhetsförteckningen.

Om en mäklare erhåller olika uppgifter om boarean ska mäklaren redovisa båda uppgifterna och ange källan för respektive uppgift, se exempelvis Fastighetsmäklarinspektionens beslut i dnr. 4.2-1762-14 och FRN 40/17. I varje fall gäller det om det inte går att klargöra vilken uppgift som är riktig.

Parterna är oense om huruvida Mäklaren vidarebefordrade båda uppgifterna till NN eller endast den om 79,9 kvm. Det är Mäklaren som har bevisbördan för att båda uppgifterna vidarebefordrades.

Det är utrett att objektsbeskrivningarna endast innehöll uppgiften om 79,9 kvm (eller däromkring). Mäklaren har emellertid gjort gällande att uppgiften om 74 kvm fanns i den frågelista som säljaren hade fyllt i.

I ärendet har två frågelistor getts in. I den ena angavs boarean till "74 k...". I den andra angavs boarean till 79,9 kvm. Det är Mäklaren som har bevisbördan för att frågelistan med uppgiften om "74 k..." överlämnades till NN före köpet. Den bevisbördan har han inte uppfyllt.

Sammanfattningsvis har Mäklaren inte kunnat visa att han redovisade båda boareauppgifterna. Därigenom är det utrett att han agerade oaktsamt. Nämnden tillägger att även om Mäklaren hade kunnat visa att han överlämnade frågelistan med uppgiften om "74 k...", är det antagligt att hans agerande ändå hade setts som oaktsamt. Om en mäklare har tillgång till två olika boareauppgifter bör de redovisas tillsammans i objektsbeskrivningen. Information ska dessutom lämnas i god tid före kontraktsskrivningen, jfr rättsfallet RÅ 2006 ref. 53.

Lägenhetens verkliga storlek

Som angetts ovan är parterna överens om att den verkliga boarean uppgår till 73,9 kvm.

NN:s befogade uppfattning om lägenhetens storlek

Det är inte visat, eller ens påstått, att NN i god tid före köpet fick del av den standardiserade informationen i en av objektsbeskrivningarna där det angavs att areauppgiften kunde vara felaktig och att köparen uppmanades att mäta själv. En uppmaning att mäta upp lägenheten som lämnas först i samband med kontraktsskrivningen, som i detta fall, är knappast avsedd att efterkommas. NN hade alltså fog för att utgå från att boarean uppgick till 79,9 kvm eller däromkring, och det oavsett om hon fick del av objektsbeskrivningen strax före eller strax efter undertecknandet av köpekontraktet.

Skada

Enligt nämndens mening bör skadan beräknas som prisskillnaden mellan följande två fall.

Fall 1: Lägenheten marknadsförs med uppgift om att boarean uppgår till cirka 79,9 kvm.

Fall 2: Lägenheten marknadsförs med uppgift om att boarean uppgår till 79,9 kvm enligt föreningens information och till 74 kvm enligt säljarens information.

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

Fall 1 motsvarar hur fastigheten faktiskt marknadsfördes och Fall 2 hur den borde ha marknadsförts om Mäklaren hade agerat aktsamt. Ingen av parterna har fört någon bevisning om skadans storlek enligt den nu angivna modellen, men nämnden anser att det är rimligt att tänka sig att priset i Fall 2 hade blivit omkring 50 000 kr lägre. Eftersom en säljare normalt inte utan goda skäl vill redovisa en lägre boareauppgift än den som anges i lägenhetsförteckningen, torde den lägre uppgiften ha framstått som mer trovärdig än den högre för en köpare. Annorlunda uttryckt hade en köpare antagligen fäst större vikt vid den lägre uppgiften.

Ränta

Dröjsmålsränta enligt 6 § räntelagen utgår tidigast 30 dagar från det att krav på betalning framställts. Det är inte visat att ränta började löpa från en tidigare tidpunkt än den som vitsordats av Mäklaren, det vill säga den 27 februari 2018.

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 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.