

**Anmälare**

NN och YY

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Försäkringsjuristen KS

**Saken**

Skadestånd

---

**BESLUT**

NN och YY har inte rätt till ersättning.

---

**YRKANDE M.M.**

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 40 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet och inte vitsordat något belopp som i sig skäligt.

**BAKGRUND**

Den 19 januari 2018 förvärvade NN och YY bostadsrättslägenheten nr X i Brf XX för 3 950 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I objektsbeskrivningen, som utgjorde en bilaga till köpekontraktet, angavs att boarean uppgick till 77,5 kvm och att källan till den uppgiften var "förvaltarens information". Vidare angavs följande.

**"KOMMENTAR AREA** Areauppgiften kan av olika skäl vara felaktig, bland annat beroende på äldre uppmättningsnormer. Den köpare som anser att den exakta arean är av betydelse, bör låta mäta upp bostaden före köpet."

Det visade sig senare att enligt lägenhetsregistret, som fördes av förvaltaren SBC, uppgick boarean till cirka 76 kvm.

## GRUNDER

### NN och YY

De anser att Mäklaren var oaktsam i samband med deras lägenhetsaffär, där hon presenterade lägenheten som större än vad den egentligen var. I prospektet stod det att lägenheten var 77,5 kvm och att uppgiften var tagen från förvaltarens information. När de senare tog ett utdrag ur lägenhetsregistret visade det sig att lägenheten var uppmätt till 76 kvadratmeter.

Deras yrkande är beräknat utifrån en avrundning av 50 procent av kvadratmeterpriset på lägenheten samt en uppskattning vad de känner att de har fått betala för mycket för lägenheten.

### Mäklaren

I objektsbeskrivningen angav hon att lägenhetens boarea var 77,5 kvm och att areakällan var föreningens information. Det är utrett att uppgiften var felaktig och att lägenhetens boarea, enligt föreningens information, är 76 kvm.

Under uppgiften om lägenhetens boarea i objektsbeskrivningen stod följande kommentar/reservation: "Areauppgiften kan av olika skäl vara felaktig, bland annat beroende på äldre uppmättningsnormer. Den köpare som anser att den exakta arean är av betydelse, bör låta mäta upp bostaden före köpet". Denna reservation innebär att NN och YY inte med fog kunde utgå från att lägenhetens boarea uppgick till 77,5 kvm. En köpare måste således ha utgått från att uppgiften om lägenhetens boarea inte var exakt och istället utgått från att det var en ungefärlig uppgift.

Det synes som att någon kontrollmätning av lägenheten inte gjordes av NN och YY, vilket borde ha gjorts om det var viktigt för dem att lägenheten var exakt 77,5 kvm.

Uppgiften om boytan härrörde sig från säljarna av lägenheten. Hon medger att hon förbisåg boareauppgiften i mäklarbilderna vilken togs ut inför försäljningen med följd att fel areauppgift kom att anges i objektsbeskrivningen.

Det får anses ankomma på en mäklare att kontrollera uppgift om bland annat boyta med bostadsrättsföreningen. Så har visserligen gjorts i detta fall genom inhämtande av mäklarbild, men ansvaret torde även omfatta att tillse att rätt uppgifter från bostadsrättsföreningen också förmedlas till spekulanter och köpare. Hon medger att hon brustit härvidlag, vilket får anses innebära att hon av oaktsamhet åsidosatte sina skyldigheter vid genomförande av förmedlingsuppdraget.

Frågan är om den felaktiga uppgiften i objektsbeskrivningen om lägenhetens boarea har påverkat fastighetens marknadsvärde och i så fall med hur mycket. Köparens skada motsvarar denna prispåverkan.

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

Antalet kvadratmeter används många gånger som en sorteringsuppgift, då en spekulant som vill köpa en lägenhet som är cirka 75 kvm sorterar 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 är många andra faktorer som spekulanten grundar sitt köpbeslut på och inte enbart 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.

Istället för att beräkna NN och YY:s skada genom ett pris per kvadratmeter bedömer hon att skadan ska beräknas som skillnaden mellan det pris som NN och YY betalade för lägenheten, 3 950 000 kr, och det pris som de skulle ha betalat för lägenheten om de hade fått rätt information om lägenhetens boarea före köpet. Denna skillnad kan inte beräknas exakt och därför får man göra en skälighetsbedömning.

Utgångspriset för bostadsrätten var satt till 3 995 000 kr. Det pris som NN och YY kom att betala för bostadsrätten var 3 950 000 kr. Utslaget på kvadratmeterytan (76 kvm) ger detta ett kvadratmeterpris om 51 974 kr.

Under perioden den 7 juni 2017 till och med den 14 maj 2018 såldes 13 bostadsrätter på X-adressen. Högsta kvadratmeterpriset uppgick till 74 725 kr och lägsta kvadratmeterpriset till 50 968 kr. Medianpriset per kvadratmeter var 64 082 kr och medelpriset per kvadratmeter 63 224 kr.

Skillnaden gällande i objektsbeskrivningen angiven boyta och verklig yta uppgår till 1,5 kvm eller cirka två procent.

Utöver ovanstående kan det tilläggas att NN och YY hade bjudit 3 995 000 kr respektive 4 015 000 kr innan den budgivare som la det högsta budet, 4 025 000 kr, valde att "hoppa av" budgivningen och återta sina bud. Det kan således konstateras att NN och YY, efter att ha besiktigt bostaden, var beredda att betala 4 015 000 kr. När budgivaren återtog sina bud gick NN och YY "ner" i bud från 4 015 000 kr till 3 950 000 kr, det vill säga med 65 000 kr.

Bostadsrättens marknadsvärde får anses motsvara vad NN och YY faktiskt var beredda att betala, det vill säga 4 015 000 kr. Om FRN skulle finna att den differentierande bostadsytan i och för sig haft någon prispåverkan ska marknadsvärdet jämföras med det hypotetiska värdet som NN och YY var beredda att betala för det fall rätt bostadsyta var känd för dem vid köpet. NN och YY uppger i anmälan till FRN att de anser att differentierande bostadsyta bör värderas till 40 000 kr. Ett således beräknat marknadsvärde skulle uppgå till 3 975 000 kr, vilket överstiger det pris som NN och YY betalade med 25 000 kr.

Mot bakgrund av det som har angetts ovan är hennes uppfattning den att den felaktiga boytan i objektsbeskrivningen inte kan anses haft någon prispåverkan. I vart fall kan NN och YY inte anses lidit någon skada varför ersättning inte kan utgå.

#### **NN och YY har genmält:**

Mäklaren och hennes ansvarsförsäkringsbolag förespråkar en marknad där uppgifterna från en mäklare i en bostadsaffär inte anses vara särskilt viktiga. Att mäklare kan addera några procent på boarean för att trissa upp priset, tills någon köpare synar dem (och då utan konsekvenser). Så länge de friskriver sig genom att ange att "areauppgifterna kan vara felaktiga". De har förståelse om dessa uppgifter inte finns tillgängliga och att man inte ska belasta säljaren att mäta upp den bostadsrätt

denne vill sälja. Men i det här fallet fanns uppgifterna väldigt lättillgängliga hos föreningens förvaltare och ska därmed inte kunna misstolkas.

Eftersom Mäklaren skrev i prospektet att uppgifterna kom från förvaltaren, och därmed kontrollerade (vilket inte var fallet), så fanns det ingen anledning att tro att denna uppgift inte skulle stämma. Det minsta man kan begära av en mäklare i en bostadsaffär är att uppgifterna som presenteras ska vara så korrekta som möjligt.

1,5 kvadratmeter har kanske mindre betydelse när det kommer till att bo på den. Däremot då upptäckten gjordes sjönk plötsligt värdet av lägenheten. Och därmed uppstod deras ekonomiska skada.

Som Mäklaren uppger så är det omöjligt att räkna ut vad de hade betalat för lägenheten om de hade fått korrekt information då bostadsmarknaden är väldigt dynamisk. Men att spekulera i hur mycket de var villiga att betala eller inte kan inte ha någon betydelse i frågan. Skadan är skedd oavsett.

Om det ens är av vikt att beskriva händelseförloppet av budgivningen var det de som startade budgivningen på 3 900 000 kr efter att objektet legat ute en tidigare omgång. Först då kom det en till spekulant som hjälpte till att trissa upp priset. Denne vann budgivningen men drog sig sedan ur. De ville börja om med budgivningen, men inte säljarna. Och för att inte göra processen långdragen gick de med på att mötas på 3 950 000 kr.

När de gör en värdering online på sin lägenhet då det är specificerat 77,5 kvm kontra 76 kvm, så skiljer priset med 80 000 kr. Vilket stämmer rätt bra överens med deras uträkning tidigare. Det är en prisjämförelse på booli.se som endast kollar värdet efter försäljningsstatistiken i fastigheten de senaste sex åren. Med prisutvecklingen i åtanke så har de därför tagit höjd för avvikelser och halverat sitt yrkande till 40 000 kr.

## 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.

#### *Har det lämnats en felaktig uppgift?*

I objektsbeskrivningen angavs att boarean uppgick till 77,5 kvm enligt förvaltarens information. Det är utrett att den uppgiften var felaktig: förvaltarens information var ju att boarean uppgick till cirka 76 kvm.

Att förvaltaren hade uppgiften om 76 kvm innebär inte att den uppgiften nödvändigtvis var riktig. NN och YY har dock, som de får förstås, även gjort gällande att den verkliga boarean uppgår till 76 kvm. Mäklaren har inte invänt mot den uppgiften och den får därför tas för god. Nämnden utgår alltså från att den verkliga boarean uppgick till 76 kvm.

#### *Oaktsamhet*

Det är ostridigt att Mäklaren agerade oaktsamt när hon redovisade boarean till 77,5 kvm.

#### *Skada*

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 oaktsamt. Det blir närmast fråga om att bedöma prisskillnaden mellan följande två fall.

1. Lägenhetens värde med uppgift om att boarean uppgick till 77,5 kvm enligt förvaltarens information och att uppgiften av olika skäl kunde vara felaktig.
2. Lägenhetens värde med uppgift om att boarean uppgick till cirka 76 kvm enligt förvaltarens information och att uppgiften av olika skäl kunde vara felaktig.

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

Det är av betydelse att NN och YY fick information om att uppgiften om 77,5 kvm av olika skäl kunde vara felaktig, bland på grund av äldre mätnormer, och att de uppmanades att mäta upp lägenheten om den exakta arean var viktig för dem. De kunde därmed utgå från att lägenheten hade en ungefärlig boarea om 77,5 kvm, men inte att den skulle ha exakt den storleken.

Den aktuella differensen uppgick till endast 1,5 kvm. Det är en så pass liten differens att den kan uppstå på grund av mätfel och avrundningsregler. Som exempel kan nämnas att ett av de största mätföretagen på marknaden friskriver sig från mätfel om upp till två procent. Med tillämpning på det aktuella fallet skulle lägenheten således kunna ha uppmätts till 77,5 kvm (76 X 1,02), utan att det för den skull hade varit fråga om ett kontraktsbrott från mätföretagets sida.

Till detta kommer att förvaltarens uppgift var försedd med reservation att boarean uppgick till *cirka* 76 kvm. Även om cirkabegreppet antagligen bara innebär en reservation för marginella avrundningar, jfr rättsfallet NJA 2016 s. 237 (p. 18), är det som framgått just marginella avrundningar som det hade kunnat vara fråga om i detta fall.

På anförda skäl anser nämnden inte att det är sannolikt att priset på lägenheten hade blivit högre i Fall 1 jämfört med Fall 2 ovan. NN och YY:s krav kan därför inte bifallas.

---

På nämndens vägnar:

---

Folke Grauers

**INFORMATION**

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Björn Willborg, 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.