

**Anmälare**

NN och YY

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Försäkringsjuristen CW

**Saken**

Skadestånd

---

**BESLUT**

NN och YY har inte rätt till ersättning.

---

**YRKANDE M.M.**

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 250 000 kr.

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

**BAKGRUND**

Den 11 oktober 2018 köpte NN och YY en bostadsrättslägenhet i Mellanköping för 2 800 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I objektsbeskrivningen angavs boarean till 110 kvm. Det visade sig senare att den uppgiften var felaktig.

## GRUNDER

### NN och YY

Lägenheten består av två våningsplan med entré i markplanet.

Sommaren 2019 uppkom en fråga om boareorna i föreningen var korrekta. Styrelsen beslutade att alla lägenheter skulle mätas upp. Enligt ett mätprotokoll för lägenheten den 15 oktober 2019 var boarean bara 60 kvm. Resterande 49 kvm i lägenhetens entréplan klassades som biarea.

De anser att Mäklaren marknadsförde bostadsrätten med felaktig uppgift om boarean. En mäklare ska bilda sig en uppfattning om förmedlingsobjektet så att det marknadsförs med korrekta uppgifter.

NN:s far, ZZ, var med på en visning och frågade Mäklaren om entréplanet verkligen utgjorde boarea. Mäklaren svarade då tvärsäkert att det rörde sig om boarea.

Entréplanet i lägenheten ligger några decimeter under markplanet; det måste därför vara uppenbart för en yrkesverksam mäklare att ytan i markplanet inte kunde klassas som boarea. Mäklaren har inte kunnat förlita sig på säljarens information. Genom att Mäklaren marknadsförde objektet med felaktig boarea, har han varit oaktsam vid förmedlingen, vilket innebär att han är skadeståndsskyldig och ska ersätta dem för deras förlust.

Innan de riktade sitt krav mot Mäklaren lät de värdera bostadsrätten. Enligt ett värdeutlåtande den 19 november 2019 värderades bostadsrätten till 2 300 000 kr ±100 000 kr, alltså minst 400 000 kr lägre än det avtalade priset.

Bostadsrättsprojektet genomfördes av Byggföretaget. Byggföretaget har i förhållande till föreningen åtagit sig att sänka marknivån runt byggnaden, så att lägenhetens entréplan ska kunna klassas som boarea. Detta arbete har dock inte påbörjats. De vet inte heller om planerna kommer att realiseras, men de antar det.

Man kan ifrågasätta om en sådan yttre åtgärd får den avsedda effekten i fråga om boareabedömningen. Oavsett vilket kräver de inte längre 400 000 kr i ersättning, som de ursprungligen krävde. Detta förutsätter dock att Byggföretaget verkligen genomför sitt åtagande.

Även om entréplanet i sinom tid kommer att kunna klassas som boarea, innebär detta inte att deras skadeståndskrav skulle falla bort. Enligt deras mening ska skadan beräknas enligt följande. Om Mäklaren hade marknadsfört lägenheten med

korrekta uppgifter, skulle priset inte ha blivit 2 800 000 kr. Även om de inte kunnat få lägenheten för 400 000 kr mindre, som var deras ursprungliga krav, är det ändå uppenbart att priset skulle blivit betydligt lägre. De uppskattar att de skulle ha fått köpa lägenheten för 2 550 000 - 2 600 000 kr. Mellanskillnaden om 250 000 kr är deras förlust.

### **Mäklaren**

I första hand bestrids yrkandet på den grunden på den grunden att han inte agerat oaktsamt.

I andra hand bestrids yrkandet på den grunden att det inte föreligger något orsaks-samband mellan å ena sidan den felaktiga uppgiften om boarea och å andra sidan påstådd skada.

I sista hand bestrids yrkandet på den grunden att NN och YY inte har lidit någon skada.

### *Bakgrund och frågan om oaktsamhet*

I objektsbeskrivningen angavs att lägenhetens boarea var 110 kvm. Vid en strikt tolkning av SIS regler för beräkning av area (SS 21054:2009) borde arean istället ha angetts som 60 kvm boarea och 50 kvm biarea.

Han har förmedlat samma lägenhet tidigare och då fått del av bostadsrättsföreningens ekonomiska plan. I den ekonomiska planen anges att lägenhetens boarea uppgår till 110 kvm. Han använde sig av den uppgiften vid upprättandet av objektsbeskrivningen.

NN och YY påstår att ZZ ska ha frågat honom om nedre planet verkligen var boarea och att han ska ha svarat tvärsäkert att det rörde sig om boarea. Det tillbakavisas att ett samtal med det innehåll har ägt rum.

Han hade fog för att förlita sig på de uppgifter som framgår av bostadsrättsföreningens ekonomiska plan. Samma uppgift om boarea har använts vid tidigare förmedling av lägenheten och säljaren har godkänt uppgiften. Entré sker genom det nedre planet i bostadsrätten och utrymmet har full takhöjd. Som framgår av objektsbeskrivningen är skillnaden mellan marknivå och entréplanets golvnivå mycket liten. En fastighetsmäklare förväntas naturligtvis ha mer kunskap om areamätning av bostäder än gemene man. Det kan dock inte åligga en mäklare att ha sådana detaljkunskaper i areamätning som krävts för att fatta misstanke om att

den area som angavs i bostadsrättsföreningens ekonomiska plan skulle vara felaktig.

#### *Orsakssamband och skada*

NN och YY:s köp föregicks av en mycket intensiv budgivning. NN och YY har tillsammans med övriga spekulanter och budgivare haft möjlighet att själva skapa sig en uppfattning samt bedöma bostadsrättens ytor och planlösning. En spekulants upplevelse av lägenheten är densamma oavsett om en viss yta anges som biarea eller boarea. Det är inte sannolikt att avvikelser mellan boarea och biarea skulle ha haft någon inverkan på bostadsrättens slutpris överhuvudtaget. Det mest sannolika utfallet, i ett alternativt händelseförlopp, i vilket boarean skulle ha angivits till 60 kvm och biarean till 49 kvm, är att slutpriset hade blivit detsamma. I vart fall har inte påverkan på slutpriset varit av sådan omfattning som NN och YY gör gällande.

Även om nämnden skulle finna att slutpriset hade blivit lägre, föreligger ändå ingen rätt till skadestånd. Byggföretaget, som är den entreprenör som har varit ansvarig för ombyggnation och anpassning av byggnaderna för bostadsändamål, har erbjudit sig att justera marknivån så att boarean kan anges till 110 kvm (alternativt 109 kvm om Anticimex areauppgift skulle vara korrekt). Byggföretaget har tagit fram ett åtgärdsförslag. Arbetet skulle kunna påbörjas redan i april 2020. Det enda som behövs för att Byggföretaget ska påbörja arbetet är att bostadsföreningen meddelar Byggföretaget att de kan påbörja arbetet, vilket bör ske inom kort. Vad som återstår är att bostadsrättsföreningen och Byggföretaget ska komma överens om vissa detaljer. Det finns inga indikationer på att Byggföretaget inte kommer att genomföra arbetet med att sänka marknivån så att boarean kan anges som det ursprungligen var tänkt. Vid sådana förhållanden föreligger ingen skada.

#### **NN och YY har i huvudsak genmält följande:**

De håller fast vid att Mäklaren varit vårdslös, att de har lidit ekonomisk skada samt att det finns ett orsakssamband mellan den felaktiga areauppgiften och deras skada.

De upprepar att Mäklaren på ZZ:s fråga stod fast vid att nedervåningen var boarea. De bifogar ett intyg, utfärdat av ZZ, för att visa detta.

Det möjligt att Mäklaren förlitade sig på uppgiften i den ekonomiska planen och att säljaren godkände hans uppgift i objektsbeskrivningen. Detta är dock inte det avgörande. Det är väl i och för sig rimligt att mäklaren utgår från en uppgift i en

ekonomisk plan, men bara om det saknas motindikationer. Att veta att ett bostadsutrymme som ligger delvis under marknivå klassas som biarea är knappast en "detalj-kunskap". Det måste vara grundläggande kunskap hos en mäklare.

De tre budgivarna konkurrerade med utgångspunkt från samma information, nämligen att bostaden hade boarea om 110 kvm. Att det saknar betydelse att halva lägenhetens area klassas som biarea måste vara ett påstående mot bättre vetande. Det är uppenbart att slutpriset skulle blivit ett annat om korrekt areainformation lämnats.

Mäklaren menar att en sänkning av marknivån innebär att de inte lider någon skada; detta är inte korrekt. Deras skada ska bedömas utifrån förhållandena vid köpet. Med korrekta areauppgifter skulle budgivningen ha stannat på en betydligt lägre nivå. Redan av den anledningen har de betalat för mycket för bostadsrätten. De skulle inte ens ha deltagit i budgivningen, eftersom de letade efter en bostad med en boarea inte under 100 kvm.

Man kan också tänka sig ett scenario där felaktigheten hade uppmärksammats innan köpeavtalet undertecknades. I det läget hade de naturligtvis omförhandlat priset. Säljaren skulle då kanske ha kunnat pausa sin försäljning, men hon hade sannolikt inte velat behålla lägenheten under en lång tid utan att vara säker på hur problemet skulle lösas. Mot den bakgrunden skulle hon säkerligen ha gått med på en rejäl prisjustering, särskilt mot bakgrund att hon ändå skulle sälja med vinst.

Oavsett vilket av dessa två händelseförlopp som är aktuellt är det situationen vid köpet som är det avgörande, inte eventuella förändringsåtgärder i en oviss framtid.

De vill också tillägga att det ingalunda är självklart att en sänkning av marknivån gör nedervåningen till boarea. Dessutom är det inte vare sig en estetiskt eller praktiskt tilltalande lösning att dörrposten bibehålls i nuvarande position; det är en udda lösning att först utifrån kliva upp ett steg och sedan kliva ner ett steg inne i bostaden och vice versa oavsett vem som äger bostaden, men särskilt för dem som barnfamilj med barnvagn m.m.

#### **Mäklaren har genmält följande:**

Hans minnesbilder av samtalet med ZZ, som är byggnadsingenjör, är inte på samma detaljnivå som de minnesbilder som ZZ redogör för i sin vittnesattest. (Attesten refereras nedan under rubriken "Utredningen", nämndens anmärkning.) Uppgif-

terna är dock inte av sådan natur att det finns anledning att ifrågasätta dem, förutom uppgiften om att han i fråga om fönstrens öppningsvred, skulle ha skylt på arkitekten, vilket är felaktigt.

NN och YY:s påstående om att de inte ens skulle ha deltagit i budgivningen om arean skulle ha angivits korrekt eller att, om den felaktiga areauppgiften hade uppmärksammats innan köpekontraktets ingående, köpeskillingen skulle ha omförhandlats, tillbakavisas. Prövningen av om det föreligger ett orsakssamband ska göras objektivt (jfr rättsfallet NJA 2014 s. 272). Bedömningen ska inte grundas på anmälarnas påstående om vad som skulle ha hänt om de hade fått korrekt information om lägenhetens area utan istället på grundval av ett hypotetiskt händelseförlopp som typiskt sett framstår som närliggande och rimligt. Vad som har varit avgörande för anmälarna, liksom gemene man, i valet att delta i budgivningen och köpa lägenheten har med största sannolikhet varit den faktiska arean, inte huruvida en del av arean klassificeras som biarea till följd av att golvnivån legat något under marknivån.

Det ankommer på NN och YY att styrka skadans storlek. I fråga om skadans storlek bör framhållas att nivåskillnaden mellan markplan och golvplan är mycket liten och att det typiskt sett är spekulanternas upplevelse av lägenheten på plats som är avgörande för de bud som läggs. Vid bedömningen av en eventuell prispåverkan bör också beaktas den möjlighet som finns att genom en marksänkning ändra biarea till boarea. I nu aktuellt fall föreligger inte någon skada överhuvudtaget eftersom Byggföretaget kommer att sänka marknivån så att boarean kan anges till 110 kvm.

Byggföretaget och bostadsrättsföreningen har kommit överens om utformningen av sänkningen av marknivån och vissa andra åtgärder. Bostadsrättsföreningen har den 22 maj 2020 beslutat att ge Byggföretaget klartecken att avhjälpa felaktig biarea genom att sänka marknivån. Vad som återstår är att Byggföretaget ska påbörja arbetet, vilket beräknas ske i augusti–september 2020 och ta cirka tre till fyra veckor.

Det är riktigt att utgångspunkten vad avser tidpunkten för bestämmandet av skadans storlek vid denna typ av skador är skadans storlek vid tidpunkten för köpet. Huruvida en skada överhuvudtaget föreligger och bedömningen av skadans storlek kan dock påverkas av omständigheter efter denna tidpunkt. I denna del kan ledning hämtas från NJA 1995 s. 613, i vilket Högsta domstolen uttalade bl.a. följande.

”I målet är fråga om skadestånd enligt 14 § lagen om fastighetsmäklare. Den principiella utgångspunkten vid bestämmande av skadestånd är att den skadelidande genom skadeståndet skall försättas i samma situation som om någon skada aldrig hade

inträffat. I det aktuella fallet är det tydligt att omregistreringen till bostadsrättsförening för E.L:s del medfört en fördel, som hon inte skulle ha haft, om hon ej förvärvat andels- och hyresrätten. Som parterna bestämt sin talan skall i målet hänsyn tas härtill genom att bostadsrättens värde avräknas på det yrkade skadeståndet.”

Planerna på att sänka marknivån är konkreta och bostadsrättsföreningen har givit Byggföretaget klartecken att påbörja arbetet. Det föreligger inte någon ovisshet i fråga om boarean kommer att kunna anges som det ursprungligen var tänkt. Det var Anticimex som utförde den areamätning vid vilken det konstaterades att delar av lägenheten utgör biarea.

Om det skulle finnas någon beaktansbar ovisshet, vilket i sig är tvistigt, kring huruvida Byggföretaget kommer att genomföra marksänkningen eller om arean kommer att kunna anges som det ursprungligen var tänkt, ska skadans storlek bestämmas utifrån den prispåverkan som ovissheten har.

NN och YY:s påstående att det inte är estetiskt tilltalande att dörrposten bibehålls i sin nuvarande position tillbakavisas. I vart fall har den estetiska förändring som en marksänkning skulle innebära ingen prispåverkan på lägenheten. I fråga om NN och YY:s påstående om att det inte är praktiskt tilltalande att dörrposten bibehålls i nuvarande position bör framhållas att en eventuell försämring i praktiskt hänseende är så begränsad att den inte bedöms ha någon prispåverkan på lägenheten.

Den principiella utgångspunkten vid bestämmande av skadestånd är att den skadelidande genom skadeståndet ska försättas i samma situation som om någon skada aldrig hade inträffat. Arbetet med att sänka marknivån för att boarean ska kunna anges till 110 kvm kommer att ske alldeles oavsett utfallet i nu aktuellt ärende. Om NN och YY erhåller skadestånd från honom, och sedan får marknivån sänkt så att lägenhetens boarea kan anges till 110 kvm, blir de dubbelkompenserade.

#### **NN och YY har genmält följande:**

De noterar att Mäklaren inte ifrågasätter ZZ:s uppgifter i fråga om vad som sades om boarea.

Mäklaren åberopar rättsfallet NJA 2014 s. 272, som gäller revisors ansvar för oakt-sam revision. Det är riktigt att HD anser att bedömningen av orsakssamband ska göras objektivt. HD framhåller dock att om den skadelidandes individuella förhållanden varit synbara för skadevållaren, ska de tillmätas betydelse. ZZ, som deltog som rådgivare, ifrågasatte Mäklarens uppgifter om boarea. Ifrågasättandet visar att boarean var viktig för dem som köpare.

Den felaktiga uppgiften om boarean har även betydelse objektivt sett. Det är kanske korrekt ett en mindre avvikelse i fråga om boarea inte betyder så mycket för genomsnittsköparen, men när boarean bara är hälften så stor som mäklaren uppgett, är avvikelsen så stor att de flesta köpare skulle avstått från att köpa eller försökt förhandla ner priset. De står därför fast vid att slutpriset skulle blivit ett helt annat om korrekta uppgifter lämnats om boarean.

Mäklaren bagatelliserar frågan om nivåskillnad. Men även om intrycket på plats är positivt, är ändå den stora skillnaden i boarea avgörande. Att de som köpare i köpsituationen skulle beakta möjligheten att sänka markytan är nonsens.

Det är riktigt att markytan kan komma att sänkas. Detta saknar betydelse för deras skadeståndskrav. Bedömningen av kravet ska inte göras med facit i hand. Det är förhållandena vid köpet som är avgörande. Detta håller också Mäklaren med om, men åberopar rättsfallet NJA 1995 s. 613 som stöd för en annan uppfattning. Han anför ett citat ur rättsfallet som stöd.

Inledningen av citatet slår fast att det är förhållandena vid köpet som är avgörande. I det aktuella fallet tar HD dock hänsyn till även efterföljande förhållanden. Det avgörande för detta avsteg från grundprincipen är hur parterna (i detta fall den skadelidande) bestämt sin talan. Den skadelidande har inte uttryckligen åberopat att det är förhållandena vid köpet som är avgörande, vilket ger HD möjligheten att på processuella grunder ("som parterna bestämt sin talan") ta hänsyn till efterföljande förhållanden. Att markytan kommer att sänkas är således i det nu aktuella ärendet inte relevant, även om det leder till att även nederplanet blir boarea.

De vidhåller att både det estetiska med marksänkning och det opraktiska med dörrposten är prispåverkande.

Det är fullt möjligt att de kan bli i viss mån dubbelkompenserade, men detta är i så fall en följd av att det är förhållandena vid köpet som är avgörande. Den skadelidande i rättsfallet från 1995 hade också kunnat bli dubbelkompenserad, om hon inte gjort ett processuellt misstag.

**Mäklaren har i en inlaga** argumenterat kring hur rättsfallet NJA 1995 s. 613 bör tolkas samt i en ytterligare inlaga tillagt följande.

Arbetet med att sänka marknivån är nu klart. Boarean för lägenheten i fråga kan nu korrekt anges till 110 kvm.



**NN och YY har genmält:**

De har varit i kontakt med Samhällsbyggnadskontoret i Mellanköpings kommun. Enligt handläggaren där omfattar inte bygglovet att golvet i nedervåningen fick sänkas. Detta innebär, såvitt de förstår, att nedervåningen även i fortsättningen är biarea, oavsett vilka åtgärder som vidtas på utsidan.

Det är uppenbart att värdet på lägenheten påverkas och att de lidit ekonomisk skada.

**Mäklaren har genmält:**

NN och YY har uppgett att bygglovet inte omfattar "att golvet i nedervåningen fick sänkas". Någon sänkning av entréplanet (nedervåningen) har dock inte skett. Där-  
emot har marknivån utanför entréplanet sänkts för att lägenhetens boarea ska kunna anges till 110 kvm. Även om en sänkning av nedervåningen inte skulle omfattas av bygglovet, saknar den omständigheten relevans i ärendet.

Marknivån är i överensstämmelse med bygglovet. Om tillgänglighetskraven inte skulle vara uppfyllda, vilket i sig är stridigt, bör framhållas att anmälarna ändå inte har lidit någon skada till följd av att dessa krav inte är uppfyllda.

**NN och YY har genmält:**

Mäklaren verkar nöjd med att konstatera att marknivån numera – efter sänkningen – är densamma som golvnivån. Problemet är ju att lägenheten vid köpet hade en lägre golvnivå än marken utanför. Detta visar sig nu bero på att byggaren inte höjt golvnivån till samma nivå som marknivån. Lägenheten stämmer alltså inte med bygglovet.

De vill upprepa att de med vetskap om att halva lägenheten var biarea utan vidare hade kunnat förhandla ner priset för lägenheten. Detta är deras ekonomiska skada.

De vill tillägga att Mäklaren numera marknadsför sina objekt med att ange att han friskriver sig kring boarea/biarea och att det är säljaren som ansvarar för dessa uppgifter.

**UTREDNINGEN**

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat objektsbeskrivningen, köpekontraktet, ett mätprotokoll, den ekonomiska planen, en vittnesattest från ZZ samt ett protokoll från bostadsrättsföreningens styrelsemöte den 22 maj 2020. Av

protokollet framgår att föreningen gett Byggföretaget klartecken att sänka marknivån så att lägenhetens boarea ska överensstämma med den som angavs i ekonomiska planen, dvs. 110 kvm.

NN och YY har gett in en PM från bostadsrättsföreningen, daterad den 30 oktober 2020, som bland annat rör frågan om sänkningen av marknivån var förenligt med bygglovet.

## 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 ostridigt att den uppgift om 110 kvm boarea som lämnades i objektsbeskrivningen var felaktig. Endast 60 kvm var boarea och resterande 50 kvm, eller 49 kvm enligt det ingivna mätprotokollet, utgjorde biarea. Den totala arean var alltså i stort sett korrekt angiven, men fördelningen mellan bo- och biarea var felaktig. Biarean var dock inredd och avsedd för boende.

Situationen liknar den i Svea hovrätts mål T 586-02. Där var den totala arean (boarea + biarea) korrekt eller något för lågt angiven. Avvikelsen mellan den uppgivna och den verkliga boarean var avsevärd, 172 kvm jämfört med 135 kvm, men hovrätten ansåg att det inte förelåg någon skada. Hovrätten påpekade att köparen hade besett objektet före köpet och kunnat bilda sig en uppfattning om de olika utrymmena och hur de kunde användas för olika ändamål. En motsvarande bedömning gjordes i Allmänna reklamationsnämndens ärende 2002-6341.

Nämnden ansluter sig till den bedömning som gjordes i hovrättsfallet och anser på anförda skäl att NN och YY inte har visat att de lidit någon skada. Deras krav kan därför inte bifallas.

Vid denna bedömning saknas det anledning att ta ställning till frågan om Mäklaren agerade oaktsamt samt om felet har avhjälpats genom sänkning av marknivån eller inte.

---

På nämndens vägnar:

---

Magnus Melin

#### INFORMATION

I beslutet har deltagit: jur kand Magnus Melin, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Ismahan Ayranci, Konsumentvägledarnas förening, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Björn Willborg, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare och Guy Wallster, fastighetsmäklare. 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.