

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen CW

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN och YY har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN och YY har begärt att Mäklaren ska betala 77 142 kr.

Mäklaren har motsatt sig kravet och inte godtagit det begärda beloppet som rimligt i och för sig.

BAKGRUND

Den 2 december 2020 köpte NN och YY ("makarna NN") en bostadsrättslägenhet i Förstaden för 1 350 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I objektsbeskrivningen angavs boarean till 70 kvm. Efter köpet har boarean mätts upp till 66 kvm. Makarna NN har därför begärt skadestånd.

Nämnden kommer först att återge det som parterna har anfört. Under rubriken "Nämndens bedömning" kommer nämnden att förklara varför den anser att Mäklaren inte är ersättningsskyldig.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

Makarna NN

Mäklaren uppgav att informationen om lägenhetens storlek kom från bostadsrättsföreningen och säljaren. Enligt gällande lag, den tidigare fastighetsmäklarlagen (2011:666), har mäklaren ett ansvar att säkerställa att information som ges till köparen är korrekt och tillförlitlig. Lägenhetens storlek är en grundläggande faktor för köpet och för att fastställa priset, vilket gör denna skillnad relevant och allvarlig. Det finns en vårdslöshet i att felaktig och vilseledande information gavs utan någon kontroll.

De hade inte möjlighet att upptäcka felet vid köpet. Det fanns inga indikationer på att det skulle finnas osäkerhet kring lägenhetens storlek och de hade anledning att lita på de uppgifter som angavs i dokumenten som bar mäklarens namn och logotyp.

Differensen om fyra kvm motsvarar ett värdeminskningsbelopp om 77 142 kr.

Mäklaren

Grunder för bestridandet

I första hand bestrids yrkandet på den grunden att han inte uppsåtligen eller av oaktsamhet har åsidosatt någon skadeståndssanktionerad bestämmelse i fastighetsmäklarlagen (2011:666).

I andra hand bestrids yrkandet på den grunden att det inte föreligger något orsaks samband mellan påstådd oaktsamhet och påstådd skada samt att det inte föreligger någon skada.

Skälen för bestridandet

Inför försäljningen inhämtade han uppgift om boarea från säljarna och från bostadsrättsföreningen. Säljaren uppgav att boarean var 70 kvm. Säljarens uppgift

stämde överens med den uppgift som han fick från föreningen. Han förde in uppgiften om boarea i objektsbeskrivningen och lade i anslutning till denna uppgift in kommentaren "Boareauppgift enligt: Säljaren och bostadsrättsföreningen". Säljaren har godkänt objektsbeskrivningen.

Han har inte någon kontrollskyldighet avseende lägenhetens storlek och hade inte anledning att misstänka att uppgiften inte skulle vara korrekt. Han hade rätt att lita på bostadsrättsföreningens och säljarens uppgifter om lägenhetens storlek. Det är inte mäklaren, utan säljaren, som har det köprättsliga ansvaret för eventuella fel i bostadsrätten.

Makarna NN har kunnat bilda sig en uppfattning om boarean när de var på visningen. Det saknas stöd för att marknadsvärdet hade varit lägre om lägenheten sålts med uppgift om att boarean är 66 kvm. Andra faktorer såsom hur stor lägenheten upplevs, byggår, skicket på lägenheten och fastigheten, närhet till service m.m. är exempel på faktorer som påverkar priset på en lägenhet.

Makarna NN tillade i huvudsak följande:

De anser att Mäklarens bestridande inte berör dem. Om Mäklaren anser sig ha blivit skadad av en tredje part på grund av felaktig information, måste han ta itu med den parten. De kan inte ta ansvar för det. Den enda personen som har gett dem information och som enligt lag ska vara trovärdig är mäklaren, och de litade på honom, precis som de skulle lita på vilken annan fastighetsmäklare som helst i Sverige.

De har betalat för 70 kvm, men fick endast 66 kvm. De har lämnat in all dokumentation från Anticimex som bevis. De ställde inga frågor vid betalningstillfället eftersom Mäklaren tydligt gav dem instruktioner om när, hur och till vilket konto de skulle betala.

De vill inte gå in på varför och hur detta har hänt eftersom det inte är deras ansvar. De har betalat för fyra kvm som inte finns och ber att få tillbaka sina pengar för dessa fyra kvm.

UTREDNINGEN

I objektsbeskrivningen angavs följande:

Boarea: 70 kvm

Kommentar till boarean

Boareauppgift enligt: Säljaren och bostadsrättsföreningen

I den s.k. mäklarbilden angavs följande:

Yta: 70,00

Makarna NN har gett in ett mätprotokoll från Anticimex, upprättat den 14 april 2025. Enligt protokollet uppgår lägenhetens boarea till 66 kvm, mätt enligt normen SS 21054:2020.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om felaktiga uppgifter i objektsbeskrivningen

Om det har lämnats en felaktig uppgift i objektsbeskrivningen kan såväl säljare som mäklare bli ansvariga gentemot köparen. Ansvaret ser dock olika ut.

Om säljaren känner till eller borde ha känt till vilka uppgifter som mäklaren lämnade i objektsbeskrivningen, har säljaren ett strikt ansvar för felaktigheter i dessa uppgifter, jfr 18 § 2 st. köplagen. Strikt ansvar innebär att det inte spelar någon roll om säljaren hade anledning att tro att uppgifterna var riktiga; säljaren blir ändå ansvarig. En mäklare ansvarar däremot endast mot köparen om han lämnar felaktiga uppgifter med uppsåt eller av oaktsamhet, det vill säga om han insåg eller borde ha insett att uppgifterna var felaktiga.

Bortsett från de uppgifter som en mäklare enligt 3 kap. 13 § fastighetsmäklarlagen själv måste kontrollera, kan mäklaren normalt lita på de uppgifter som han får från säljaren. Mäklaren kan alltså normalt utan egen kontroll vidarebefordra säljarens uppgifter till köparen, se prop. 1983/84:16 s. 37 f., 58 och 67 samt rättsfallet NJA 1997 s. 667. Med andra ord: om mäklaren i objektsbeskrivningen lämnar en uppgift som senare visar sig vara felaktig, undgår han eller hon i regel ansvar om det kan visas att det var säljaren som lämnade den felaktiga uppgiften. Motsvarande gäller för uppgifter som i och för sig inte kommer från säljaren, men som säljaren har godkänt att de förs in i objektsbeskrivningen; även här undgår mäklaren ofta ansvar. Omständigheterna i det enskilda fallet kan dock medföra att ansvaret ändå bör falla på mäklaren.

Bedömningen i detta fall

Som nämnts har en mäklare, till skillnad från en säljare, inget strikt ansvar för felaktiga uppgifter om exempelvis boarean. Ett ansvar kräver att mäklaren insåg eller borde ha insett att uppgiften var felaktig.

Makarna NN har inte åberopat någon grund som tar sikte på att Mäklaren skulle ha agerat uppsåtligt eller oaktsamt när han lämnade uppgiften om boarean. Tvärtom har de uttryckligen avstått från att bemöta Mäklarens invändningar med motiveringen att invändningarna inte berör dem. Deras krav kan därför inte bifallas.

På nämndens vägnar:

Ingemar Persson

INFORMATION

I beslutet har deltagit: f.d. justitierådet Ingemar Persson, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiesel, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Johan Nordenfelt, fastighetsmäklarrepresentant, Per Isberg, fastighetsmäklarrepresentant och Guy Wallster, fastighetsmäklarrepresentant. Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin. Nämndens beslut är enhälligt.

Beslutet kan inte överklagas. Beslutet kan omprövas endast 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.