

Anmälare

NN

Ombud:

Advokaten ES och jur.kand OA

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Biträdande förbundsjuristen ML

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala 250 000 kr plus ränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen, i första hand från den 25 oktober 2024 och i andra hand från den 21 november 2024.

Mäklaren har motsatt sig kravet och inte godtagit det begärda beloppet som rimligt i och för sig. Hon har accepterat sättet att beräkna ränta, som nämnden uppfattat det enligt förstahandsyrkandet. För egen del har hon begärt att ett eventuellt skadestånd ska jämkas till noll.

BAKGRUND

Den 25 januari 2024 sålde NN en bostadsrättslägenhet i Storstaden för 5 800 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I ett prospekt/objektsbeskrivning som användes i marknadsföringen angavs bland annat följande:

BOAREA

122 kvm.

Areauppgifter enligt bostadsrättsföreningen.

Denna area kan av olika skäl vara felaktig.

Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning.

I den objektsbeskrivning som senare fogades som en bilaga till köpekontraktet angavs bland annat följande:

Boarea

122 m²

Areakälla

Areauppgifter enligt bostadsrättsföreningen.

Informationen om att areauppgiften kunde vara felaktig, och uppmaningen till köparen att undersöka arean, fanns alltså inte med i kontraktsbilagan.

Efter köpet mättes boarean vid två olika tillfällen till 110 respektive 112,5 kvm. Det medförde att köparna framställde krav på prisavdrag mot NN.

Den 21 november 2024 träffades en förlikning, varigenom NN betalade 250 000 kr till köparna i prisavdrag. Det är dessa 250 000 kr som hon nu begärt att Mäklaren ska ersätta henne för i form av 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

NN

Inledning

Efter tillträdet gjorde köparna gällande att bostadsrätten var behäftad med fel på så sätt att bostadsrättens boyta avvek med tolv kvm från vad som följde av köpekontraktet. Som en följd av detta krävde köparna i juli 2024 att hon skulle betala 570 492 kr i prisavdrag plus ränta på beloppet.

Hon bestred köparnas krav i augusti 2024. Till grund för sitt bestridande anförde hon i huvudsak (i) att köparnas rätt att göra gällande avvikelsen gått förlorad på grund av att de måste ha känt till eller borde ha upptäckt den påstådda avvikelsen vid en sådan undersökning som varit påkallad vid köpet, (ii) att avvikelsen inte haft en sådan nämnvärd påverkan på bostadsrättens marknadsvärde som krävs för att det ska vara fråga om ett fel som kan föranleda köprättslig påföljd, och (iii) att det i alla händelser saknades fog för att prisavdraget skulle uppgå till 570 492 kr eftersom prisavdraget inte ska beräknas linjärt utifrån kvadratmeterpris och antal kvm.

Efter förhandlingar mellan parterna avslutades tvisten genom en förlikning i november 2024, varigenom parterna kom överens om att hon i ett för allt skulle betala 250 000 kr till köparna.

Anmälan till FRN beror på att Mäklaren har orsakat tvisten mellan henne och köparna genom att ha agerat oaktsamt vid förmedlingen.

Fastighetsmäklaren och prospektet

Inför försäljningen upprättade Mäklaren ett prospekt i samråd med henne.

I prospektet framgick bland annat följande information om bostadsrättens boarea:

- Bostadsrättens boarea uppgår till 122 kvm.
- Areauppgiften har inhämtats från bostadsrättsföreningen.
- Boarean kan av olika skäl vara felaktig.
- Den köpare som anser att arean är av betydelse för köpet bör vidta en uppmätning.

I prospektet presenterades alltså uppgiften om bostadsrättens boarea med en tydlig reservation om uppgiftens riktighet. Anledningen till det var att hon inte var säker på om uppgiften om boarean, som hade inhämtats från bostadsrättsföreningen, stämde överens med verkliga förhållanden. Dessa omständigheter kommunicerades till Mäklaren inför och under försäljningen av bostadsrätten.

För hennes del var det viktigt att förse uppgiften om bostadsrättens boarea med en tydlig reservation om uppgiftens riktighet, inte minst mot bakgrund av att bostadsrättens utropspris och slutliga köpeskilling bestämdes på grundval av att uppgiften om boarean var osäker.

Köpekontraktet och objektsbeskrivningen

Till köpekontraktet hörde ett antal handlingar. En av dessa handlingar var en objektsbeskrivning.

Som framhållits angavs i prospektet att bostadsrättens boarea uppgick till 122 kvm och att areauppgiften hade inhämtats från bostadsrättsföreningen. Dessa uppgifter återfanns också i objektsbeskrivningen. I objektsbeskrivningen saknades dock information om att boarean av olika skäl kunde vara felaktig och att den köpare som ansåg att boarean var av betydelse för köpet borde vidta en uppmätning av boarean. I objektsbeskrivningen som bilades köpekontraktet hade uppgiften om bostadsrättens boarea således inte försetts med en tydlig reservation om uppgiftens riktighet, på så sätt som hade gjorts i prospektet.

En konsekvens av det nu sagda är att hon i köpekontraktet garanterade att bostadsrättens boarea uppgick till 122 kvm, något som senare visade sig inte stämma.

Närmare om köparnas krav och deras bevisning

Som framhållits framställde köparna efter tillträdet krav på prisavdrag under påståendet att bostadsrättens boyta avvek med tolv kvm från vad som följde av köpekontraktet.

Till grund för sitt påstående att bostadsrätten avvek från köpekontrakt presenterade köparna två protokoll från två olika kontrollmätningar. Den ena mätningen utfördes den 14 maj 2024 genom PK på Mätningfirman AB. Protokollet från denna mätning utvisar att boarean uppgick till 112,5 kvm. Den andra mätningen utfördes den 20 juni 2024 genom MS på Energifirman AB. Protokollet från denna mätning visade att boarean var 110 kvm.

Med hänvisning till dessa mätningar gjorde köparna gällande att de hade rätt till ett prisavdrag som motsvarade bostadsrättens kvadratmeterpris ($5\,800\,000/122 = 47\,541$ kr) multiplicerat med antalet felande kvm, det vill säga $12\text{ kvm} \times 47\,541\text{ kr} = 570\,492\text{ kr}$.

Som kompletterande bevisning i denna del åberopade köparna även ett värderingsutlåtande från en registrerad fastighetsmäklare, LA.

Av värderingsutlåtandet framgår att LA, med tillämpning av samma linjära beräkningsmetod, ansåg att ett prisavdrag borde uppgå till 570 492 kr för att återställa balansen mellan parternas prestationer.

Oaktsamhet och orsakssamband

Hon hade aldrig för avsikt att garantera att bostadsrättens boyta uppgick till 122 kvm. Det var tvärtom meningen att denna uppgift skulle presenteras som osäker och med en tydlig reservation i köpekontraktet. Det var så uppgiften hade hante-rats i prospektet som Mäklaren, i samråd med henne, hade upprättat inför försäljningen.

Mäklaren borde ha försett köpekontraktets uppgift om bostadsrättens boarea med en reservation om uppgiftens riktighet av samma slag som fanns i prospektet. Mäklaren underlåtenhet att göra det har varit oaktsam, inte minst om man beaktar att Mäklaren måste ha varit väl medveten om (i) att uppgiften om bostadsrättens boarea var osäker och (ii) vilka rättsliga följder som kan uppstå om en säljare över-låter en bostadsrätt utan att i köpekontraktshandlingarna presentera en uppgift av det aktuella slaget som osäker, om den faktiskt är osäker.

Om objektsbeskrivningen som bilades köpekontraktet hade innehållit en reservat-ion av samma slag som fanns i prospektet, hade köparnas påstående om att bo-stadsrätten avvek från köpekontraktet saknat grund. Om så vore fallet hade kö-parna nämligen aldrig kunnat göra gällande att hon garanterat att boarean uppgick till 122 kvm.

I det nu anförda ligger att det föreligger ett orsakssamband mellan Mäklaren oaktsamhet och uppkomsten av köparnas ekonomiska anspråk gentemot henne, vilket i sin tur medför att det också ett finns ett orsakssamband mellan Mäklaren oaktsamhet och den ekonomiska skada som hon drabbats av.

Hon har rätt till ersättning för förlikningslikviden

Som nämnts har tvisten mellan henne och köparna avslutats genom en förlikning, varigenom parterna kommit överens om att hon i ett för allt skulle betala 250 000 kr till köparna. Det är mot den bakgrunden som hon nu gör gällande att hon har rätt till ersättning från Mäklaren.

Vid en förlikning med tredje man gäller principiellt att det måste föreligga en betalningsskyldighet för den skadelidande för att betalningen ska vara ersättningsgill i förhållande till skadevållaren.

Av skadebegränsningsplikten följer att ytterligare en förutsättning för ersättningsrätt är att villkoren för förlikningen framstår som skäliga. Av betydelse är om det på goda grunder kan antas att en rationellt agerande part skulle ha varit beredd att under motsvarande förhållanden acceptera villkoren även om han eller hon inte hade kunnat få ersättning från skadevållaren.

Vid en samlad bedömning av omständigheterna i ärendet skulle det enligt hennes ombuds bedömning ha varit förenat med en ekonomisk risk att låta saken gå vidare till domstol för prövning. Enligt hennes ombuds bedömning framstod det nämligen som sannolikt att en dom skulle innebära en förpliktelse för henne att ersätta köparna med ett prisavdrag på grund av avvikelsen, även om det också fanns omständigheter som talade för att köparnas rätt att åberopa avvikelsen som fel gått förlorad. Här kan återigen framhållas att köparna presenterade ett värderingsutlåtande från en fastighetsmäklare samt två av varandra oberoende mätningar, som med styrka talade för att bostadsrättens boarea avvek från köpekontraktets uppgift om boarean. Därtill framgår det av köpekontraktet att hon, rent objektivt sett, utfäste att boarean var 122 kvm. Enligt ombudens bedömning talade den skriftliga bevisningen till hennes nackdel.

Mot bakgrund av det nu sagda, och med hänvisning till att det av etablerad praxis följer att prisavdrag vid boyteavvikelser normalt sett utgår med ett belopp som motsvarar en tredjedel till två tredjedelar av det prisavdrag som skulle ha utgått om man beräknat prisavdraget linjärt, är hon av uppfattningen att förlikning var adekvat och skälig, inte minst om man beaktar tvisteföremålets värde och risken för rättegångskostnadsansvar. Hon får därför anses ha uppfyllt sin skadebegränsningsplikt.

Mäklaren

Grunder för bestridande

Hon har inte agerat oaktsamt och inte heller i strid med någon skadeståndssanktionerad bestämmelse i fastighetsmäklarlagen.

Det bestrids att det föreligger orsakssamband mellan hennes agerande och eventuell skada.

NN har inte lidit någon ersättningsgill skada.

NN har varit medvållande till sin påstådda skada i sådan grad att ersättning ska jämkas till noll.

Bakgrund

Inför förmedlingen begärde hon ut en s.k. mäklarbild, där det angavs att lägenhetens boarea var 121 kvm. Mäklaren begärde även att NN skulle fylla i en frågelista, och NN angav där att bostadsrätten var 122 kvm. I objektsbeskrivningen angavs att areauppgiften härstammade från bostadsrättsföreningen.

I prospektet som delades ut till spekulanter på visning stod följande:

”Areauppgifter enligt bostadsrättsföreningen. Denna area kan av olika skäl vara felaktig. Den köpare som anser att arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning.”

Denna passus i objektsbeskrivningen benämns ”Friskrivningen” i det följande.

Enligt NN var anledningen till att Friskrivningen intogs i prospektet att hon, NN, var osäker på lägenhetens storlek. Detta bestrids. NN uppgav aldrig att hon var osäker på storleken. Tvärtom framgår motsatsen av frågelistan. Att Friskrivningen förekom i prospektet beror på att den är en del av den mall som hennes mäklarbyrå använder. Den infogas automatiskt.

Oaktsamhet

Det bestrids att hon skulle ha agerat oaktsamt genom att inte införa Friskrivningen i objektsbeskrivningen. Hon hade ingen anledning att ifrågasätta areauppgiften, då den dels framgick av mäklarbilden, dels angavs av NN i frågelistan. Någon diskussion mellan henne och NN om att areauppgiften skulle vara osäker, och att Friskrivningen därför borde tas in i objektsbeskrivningen, har aldrig förekommit.

Orsakssamband

Såväl bostadsrättsföreningen som NN angav att boarean uppgick till 121 kvm respektive 122 kvm. Även om Friskrivningen hade intagits i objektsbeskrivningen, hade köparna med anledning av dessa uppgifter haft anledning att förlita sig på areauppgiften, eftersom den var bekräftad från två samstämmiga källor. Det förelåg således ingen osäkerhet som skulle föranlett att Friskrivningen hade fått företräde. Friskrivningen hade därmed varit utan faktisk betydelse för skadans uppkomst, jfr bland annat rättsfallet NJA 2016 s. 237.

Om oaktsamheten består i att hon på NN:s begäran (vilket bestrids) skulle tagit med friskrivningen, men inte gjort det (vilket skulle varit oaktsamt), hade NN ändå inte gått fri från ansvar eftersom uppgiften var så pass preciserad (från NN själv). Friskrivningen hade med andra ord inte fått någon verkan.

Dessutom har den ersättning som NN begär varit beroende av beslut och omständigheter som på inte har företagits med anledning av hennes agerande. Att NN har gått med på prisavdrag genom en förlikning har varit ett beslut tagit av henne själv och inget som följer av hennes agerande.

Skada

Om en köpare får prisavdrag till följd av att en viss uppgift om bostaden visar sig vara felaktig, innebär det normalt inte att säljaren har lidit en ekonomisk skada. Tvärtom: genom att betala prisavdrag får säljaren i regel den köpeskillning han eller hon skulle fått om någon felaktig uppgift inte hade förekommit (jfr FRN 90/21). Detta gäller även i detta fall. NN har fått den summa hon skulle ha fått om bostadens storlek hade varit korrekt angiven.

Medvållande

NN har uppgett att det var på hennes, NN:s, begäran som Friskrivningen intogs i prospektet. Om så hade varit fallet, uppkommer frågan varför hon inte även verkade för att motsvarande upplysning togs med i objektsbeskrivningen eller i frågelistan. Genom att dels godkänna objektsbeskrivningen, dels själv i frågelistan utan förbehåll ange bostadens storlek, har NN medverkat till den påstådda skadan. NN:s agerande bör därför medföra att ett eventuellt skadestånd ska jämkas till noll.

NN tillade följande:*Prospektets innehåll och ekonomisk skada*

Mäklaren har framfört att friskrivningen avseende boytan förekom i prospektet på grund av att friskrivningen ingick i den prospektmall som mäklarbyrån använder. Hon har inte någon kunskap om mäklarbyråns interna arbetsrutiner och kan därför inte uttala sig om det.

Oavsett detta får det antas att Mäklaren, som ansvarig mäklare, såg till att prospektmallen blev anpassad efter det aktuella försäljningsobjektet. Om det nu är så som Mäklaren påstår, att de inte diskuterade bostadsrättens boyta och osäkerheten kring denna uppgift, varför lät då Mäklaren friskrivningen stå kvar i prospektet? Om det inte fanns något skäl att ha med friskrivningen, har förekomsten av densamma utan anledning försatt henne i ett sämre förhandlingsläge, eftersom det med fog får antas att en bostadsrätt som saluförs med en garanti om ett visst antal kvm boyta betingar ett högre pris än en bostadsrätt som saluförs med ett förbehåll om att boytan av olika skäl kan vara felaktig. Mot bakgrund av detta framstår Mäklaren påstående om prospektets friskrivning som motsägelsefullt.

I det nu anförda om vad bostadsrätten skulle betinga för pris i det ena eller det andra fallet ligger även att hon inte har fått den köpeskilling som hon skulle ha fått om någon felaktig uppgift inte hade förekommit. Det är här snarare fråga om att hon har fått den köpeskilling som hon borde ha fått men att hon, på grund av Mäklarens oaktsamhet, har funnit det nödvändigt att låta en del av köpeskillingen gå till att betala en förlikningslikvid till köparna av bostadsrätten. Det är på grund av detta som hon har lidit en ekonomisk skada. Om FRN skulle komma fram till att hon har rätt till ersättning från Mäklaren, skulle en sådan ersättning endast avse att återställa (den avsedda) balansen mellan hennes och köparnas prestationer vid köpet – en balans som Mäklaren genom sitt agerande har rubbat.

Angående förlikningens skälighet och adekvans

Mäklaren har framfört att hennes beslut att ingå en förlikning har fattats av henne själv och utan Mäklaren medverkan. Hennes uppfattning är alltså att hon och köparna har ingått en förlikning som vid tidpunkten för ingåendet av densamma får anses ha varit skäligen och adekvat. Som tidigare framhållits har vissa omständigheter talat för att köparnas rätt att åberopa den aktuella avvikelsen såsom fel gått förlorad, däribland prospektets innehåll om att boytan av olika skäl kunde vara felaktig och att den köpare som ansåg att arean var av betydelse för köpet borde vidta en uppmätning, medan andra omständigheter talade för att hon vid en rättslig

prövning skulle ha förpliktats att ersätta köparna med ett prisavdrag. I tillägg till detta ska även nämnas att hennes ombud, när de gjorde en samlad bedömning av tvisteläget, också beaktade att det under försäljningsprocessen hade förekommit många muntliga kontakter mellan henne, köparna och Mäklaren, och att osäkerheten kring innehållet i dessa kontakter, samt ovissheten om vad som skulle kunna komma fram om detta vid en eventuell domstolsprövning, gjorde det ännu mer komplicerat att exempelvis bedöma om köparnas rätt att åberopa avvikelsen såsom fel hade gått förlorad på grund av prospektets köprättsliga verkan. Detta inte minst mot bakgrund av att det vid den tidpunkten också var fråga om ett komplicerat trepartsförhållande, i vilket var en och av parterna hade sin egen uppfattning om saken, i förening med att köpekontraktet – vars innehåll var ostridigt och upprättat i tiden efter prospektet – innehöll en reservationslös uppgift om att boarean uppgick till 122 kvm.

I det här fallet, liksom i de allra flesta fall, var förlikningen ett resultat av förhandlingar och att väga nackdelar mot fördelar. Det finns också alltid ett värde i att kontrollera utfallet av en ekonomiskt riskfylld situation, som en process i allmän domstol i princip alltid innebär. Vid en samlad bedömning av omständigheterna får den aktuella förlikningen anses ha varit skälig och adekvat. I alla händelser saknar det betydelse för denna fråga att Mäklaren inte medverkade i beslutet att ingå förlikningen.

Mäklaren tillade följande:

Oaktsamhet

Det bestrids att hon varit oaktsam genom att inledningsvis låta Friskrivningen kvarstå i prospektet. Skrivningen är en sedvanlig upplysning och används rutinmässigt i prospekt i syfte att upplysa eventuella spekulanter. Att denna inte togs med i objektbeskrivningen är inte oaktsamt. Tvärtom: hon har haft full tillit till NN:s uppgifter i detta fall via såväl bostadsrättsföreningens uppgifter som NN:s egna uppgifter genom den ifyllda frågelistan, varpå hon inte upplevde ett behov av att låta upplysa köparen om att vidta särskilda kontrollåtgärder.

Orsakssamband och skada

Även om hon skulle anses ha agerat oaktsamt genom att låta Friskrivningen stå kvar i prospektet, saknas orsakssamband mellan den påstådda oaktsamheten och den ekonomiska följden.

Den upplysning som fanns i prospektet kan inte rimligen ha påverkat bostadsrättens marknadsvärde vid försäljning. Påståendet att köparen skulle ha erbjudit ett högre pris om Friskrivningen inte funnits med i prospektet är rent spekulativt.

Den påstådda skadan grundar sig i själva verket uteslutande på att NN valt att ingå en förlikning med köparna, utan hennes medverkan. Hur tvisten hade fortlöpt vid en eventuell domstolsprövning är okänt. Den förlikning som träffats är baserat på NN:s egna initiativ med anledning av överväganden gjorda i samråd med sitt ombud och kan inte anses stå i något adekvat orsakssamband till hennes agerande.

I vart fall är hennes inställning att tvisten inte uppstod med anledning av Friskrivningen, utan på grund av att ytan skiljde sig från vad som utfästs i såväl frågelista som i lägenhetsregistret – ett ansvar som inte åvilar henne.

UTREDNINGEN

Nämnden har bland annat tagit del av köpekontraktet, prospektet, objektsbeskrivningen, två mätprotokoll, frågelistan och en s.k. mäklarbild.

Prospektet och objektsbeskrivningen har i relevanta delar återgetts i det föregående under rubriken "Bakgrund".

I den av NN undertecknade frågelistan angavs bland annat följande:

Vad är lägenhetens yta? 122 kvm

I den s.k. mäklarbilden angavs bland annat följande:

Area kvm 121,00

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren avsiktligt 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 dessa tre omständigheter: avsikt 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

Parterna förefaller överens om att boarean angavs till 122 kvm i prospektet och objektsbeskrivningen, men att den i verkligheten endast uppgick till 110 eller 112,5 kvm. Boareauppgiften i prospektet och objektsbeskrivningen var alltså felaktig.

Det NN gjort gällande är följande.

I prospektet fanns en reservation för att boareauppgiften kunde vara felaktig samt en uppmaning till köparen att undersöka boarean. Reservationen/uppmaningen togs dock inte med i den objektsbeskrivning som senare kom att fogas som en bilaga till köpekontraktet. Enligt NN kunde köparna därför med fog hävda att reservationen/uppmaningen hade återtagit, vilket försatte henne i en sämre rättslig position. Hon har betalat 250 000 kr i prisavdrag till köparna. Om reservationen/uppmaningen hade utgjort avtalsinnehåll, hade hon inte behövt betala något alls eller i varje fall ett mindre belopp än 250 000 kr.

I frågan om Mäklarens påstådda oaktsamhet har orsakat någon skada gör nämnden följande bedömning.

Nämnden delar inte Mäklarens uppfattning att reservationen/uppmaningen saknade rättslig betydelse. Det följer inte av rättsfallet NJA 2016 s. 237, som hon har hänvisat till. I det fallet fanns en allmän påföljdsfriskrivning och Högsta domstolen ansåg att friskrivningen inte träffade den preciserade uppgift om bostadsrättens area som angavs i avtalet. I detta fall är situationen annorlunda. Här tar reservationen/uppmaningen direkt sikte på den lämnade boareauppgiften. Det är rimligt att reservationen/uppmaningen vid en rättslig prövning åtminstone delvis skulle ha neutraliserat uppgiften om de 122 kvm.

Nämnden delar emellertid inte NN:s uppfattning att sakernas tillstånd förändrades av att reservationen/uppmaningen endast fanns i prospektet och inte i den objektsbeskrivning som fogades som en bilaga till köpekontraktet. Enligt 18 § köpla-

gen, som får antas avspegla en allmän princip, gäller att en felaktig uppgift i marknadsföringen under vissa förutsättningar kan medföra ett felansvar för säljaren, men inte om den felaktiga uppgiften rättas i tid och på ett tydligt sätt. Med tillämpning av den principen håller nämnden det för visst att den objektsbeskrivning som presenterades först på kontraktsdagen, och som inte tycks ha föranlett några diskussioner mellan köpare och säljare, inte förtog effekten av den reservation/uppmaning som tidigare hade lämnats i marknadsföringen. Annorlunda uttryckt utgjorde objektsbeskrivningen ingen rättelse av prospektet. För att objektsbeskrivningen skulle få en sådan effekt hade det, enligt nämnden, krävts att det uttryckligen hade angetts i objektsbeskrivningen att den tidigare reservationen/uppmaningen inte längre gällde.

Sammanfattningsvis anser nämnden att det inte är visat att NN hamnade i en sämre rättslig position mot köparna på grund av Mäklaren påstådda oaktsamhet. Hennes 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, Ann-Christine Enqvist, 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.