

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen MS

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala 350 000 kr.

Mäklaren har motsatt sig kravet och inte godtagit det begärda beloppet som rimligt i och för sig. För egen del har han begärt att ett eventuellt skadestånd ska jämkas till noll.

BAKGRUND

Den 26 november 2024 köpte NN en fastighet i X-orten för 7 300 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Biarea (BIA) 70m²

Boarea (BOA)	ca 150 m ²
Biarea (BIA)	70 m ²
Boareabeskrivning	Uppmätt enligt bygglovsritningar
Areauppgift enligt	Ritning(ar) lämnade av ägaren

Mäklaren har åsidosatt sin skyldighet att kontrollera, förtydliga och reservera sig för osäkerheten i areauppgifterna. Att utan närmare granskning överföra en teoretisk yta från ritningar till objektsbeskrivning och köpehandling, utan att redovisa ursprung eller precision, är oaktsamt och strider mot fastighetsmäklarens aktsamhetskrav.

Ekonomisk skada

Enligt ett professionellt värdeutlåtande från Värderingsföretaget bedöms värdepåverkan till 250 000 – 350 000 kr till följd av avvikelser i area.

Mäklaren*Oaktsamhet*

Det var säljaren som lämnade uppgifterna om byggnadens areor. Säljaren hade räknat fram areorna utifrån bygglovsritningar. Han kände inte till, och borde inte heller ha känt till, att uppgiften om biarean var felaktig. Vidare godkände säljaren objektsbeskrivningen och därmed uppgifterna om byggnadens areor. Det var säljaren som hade byggt ut huset och säljaren hade tillgång till alla ritningar, varför säljaren kunde antas ha en rationell uppfattning om areauppgifterna (jfr FRN 78/23).

I bygglovsritningen anges dels "byggnadsarea", dvs. den area byggnaden upptar på marken, dels en areauppgift i respektive rum. Det framgår inte av ritningen vad det är för typ av areauppgift i sistnämnda fall. Han gjorde inga egna uträkningar, vilket han inte heller var skyldig att göra. Det framgår tydligt att av objektsbeskrivningen att arean är uppmätt enligt bygglovsritningar. Hur säljaren, utifrån ritningarna, mätte upp arean känner han inte till.

Skada

Värderingsföretaget baserar sitt utlåtande enbart på statistik över kvadratmeterpriser. Värdet på en fastighet bestämts utifrån en rad olika faktorer, t.ex. antal byggnader på fastigheten, byggnadernas skick, fastighetens läge och storlek etc. En linjär avräkning på fastighetens värde, baserat på statistik över kvadratmeterpriser avseende boarea/biarea, kan därför inte göras.

Om man skulle beräkna värdepåverkan på det sätt Värderingsföretaget gjort, vilket ifrågasätts, borde Värderingsföretaget även ha tagit hänsyn till att boarean är en kvm större (151 kvm jämfört med 150 kvm). Vidare har Värderingsföretaget inte åsatt de 16 kvm på övre plan som utgör "ej mätvärt utrymme" något värde. Även om arean/ytan har ett mer begränsat användningsområde på grund av den lägre takhöjden får den, med Värderingsföretagets sätt att beräkna värdet/värdepåverkan, ändå anses ha ett värde. Det gäller även de resterande 13 kvm i källaren. Enligt uppgift från Areamättningsföretaget är källaren cirka 40 kvm, varav 27 kvm utgör biarea. Resterande del, cirka 13 kvm, utgör varken biarea eller ej mätvärt utrymme på grund av att berg ligger i dagen och ytan inte är beträddbar. Om man räknar in

dess 13 kvm, och utrymmet på övervåningen som utgör ej mätvärt utrymme, är den totala arean 207,5 kvm (151+27+16,5+ca13). Den totala arean är 12,5 kvm mindre jämfört med den uppgivna arean.

Före köpet, vid visningen av fastigheten, kunde NN bilda sig en uppfattning om de olika utrymmena och hur de kunde användas för olika ändamål. Det var utifrån dessa förutsättningar han beslutade att köpa fastigheten för 7 300 000 kr. NN efterfrågade inte bygglovsritningarna, som det hänvisades till i objektsbeskrivningen. Mot denna bakgrund ska ett eventuellt skadestånd jämkas till noll på grund av medvållande.

NN tillade följande:

Oaktsamhet

Mäklaren har uppgett att uppgifterna om boarea och biarea i objektsbeskrivningen baserades på bygglovsritningar. Det framgår inte av dessa ritningar vilken typ av area som avses – det handlar snarare om golvyta, vilket inte är samma sak som mätbar bo- eller biarea enligt svensk standard (SS 21054:2020). Att använda dessa siffror utan kontroll, och dessutom föra in dem både i objektsbeskrivning och köpehandling, är ett tydligt exempel på oaktsamhet.

Enligt god fastighetsmäklarsed ska mäklaren vara särskilt försiktig med areaangivelser, eftersom det ofta är en avgörande faktor i en köparens beslut. En rimlig kontroll hade visat att 70 kvm biarea är en mycket hög siffra och föranlett ifrågasättande.

Medvållande

Mäklaren menar att han själv kunde bilda sig en uppfattning om källaren vid visningen. Detta är felaktigt. När han besökte fastigheten var hela källaren fylld till bristningsgränsen med föremål. Det var helt enkelt omöjligt att överblicka vare sig yta, golvmaterial eller eventuella nivåskillnader. Detta var också anledningen till att han begärde ritningar efter tillträdet och därefter lät genomföra en professionell areamätning. Han agerade alltså så snart han kunde och borde inte lastas för att ett dolt fel inte kunde upptäckas vid visningen.

Skada och värdering

Han har gett in ett professionellt värdeutlåtande från Värderingsföretaget. Det bygger på vedertagen metodik med hänvisning till tillämplig prisstatistik för området. Intervallet 250 000 – 350 000 kr motsvarar ett kvadratmeterpris på 5 800 – 8 100 kr för de 43 kvm som felaktigt angivits som biarea.

Mäklaren kritiserar värderingen för att den inte värdesätter vissa andra utrymmen (t.ex. övre plan med snedtak och delar av källaren som inte är mätvärd yta). Dessa utrymmen har mycket begränsad användbarhet, och det är inte dessa som är föremål för reklamationen. Han har inte köpt en totalarea på 207,5 kvm. Han har köpt en fastighet som enligt objektsbeskrivningen och köpehandling innehåller 70 kvm biarea, vilket var felaktigt.

UTREDNINGEN

Objektsbeskrivningen har i relevanta delar återgetts ovan under rubriken "Bakgrund".

NN har gett in ett mätprotokoll från Areamätningsföretaget. I det anges bland annat följande.

Mätresultat

Boarea 151 m² (BOA) - Bruksarea (BRA)
Biarea 27 m² (BIA) ^{**}(+/- 15%) - Bruksarea (BRA)

Boarea (BOA) fördelad på bottenplan 96,3 m² (BOA), övre plan 19 m² (BOA) och övre plan tillbyggnad 35,4 m² (BOA).

Biarea (BIA) fördelad på souterrain/källarplan 27 m² (BIA)^{**}(+/-15%).

På övre plan /äldre del/ förekommer dessutom * "ej mätvärt utrymme" under snedtak / för låg takhöjd om ca 16,5 m².

^{**} Bedömd osäkerhetsmarginäl (+/-15%) i källarplanet motiveras av synnerligen oklara avgränsningar mellan grusat golv respektive berg i dagen.

NN har även gett in en värdering från Värderingsföretaget. Där anges bland annat följande.

Källaren är bara delvis utsprängd. Utrymmet under huset finns men den yta som överstiger de uppmätta 27 kvm är sluttande berg. Se bilder. Det är således bara de 27 uppmätta kvm som kan klassas som biyta och eventuellt kan omvandlas till boyta.

[...]

[Bilder på källaren, ej medtagna i det anonumiserade beslutet]

Mäklaren har gett in en mejlkonversation mellan sitt ombud och Areamätningsföretaget med bland annat följande innehåll.

På ritningen jag bifogade tidigare framgår att utrymmet ovanför källaren är ca 40 kvm. Är källaren lika stor till ytan? Dvs. källaren sträcker sig under hela övervåningen? I så fall borde arean, där bergknallen syns, uppgå till ca 13 kvm (ca 40-27). Har jag uppfattat saken rätt då?

Ja.

I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande:

TOPPVILLA MED FÖRBEREDD AVSTYCKNINGSBAR TOMT

[...]

Villan består av en äldre del samt en helt ny tillbyggd del

[...]

Under tillbyggnaden finns även ett stort utrymme där bergvärmen är installerad, detta "förråd" går att konvertera till ett rum också, med nåbarhet inifrån huset.

[...]

Taxeringsvärde byggnad	1 323 000 SEK
Taxeringsvärde mark	2 879 000 SEK
Summa taxeringsvärde	4 202 000 SEK

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

NN har gett in ett värdeutlåtande från Värderingsföretaget. I utlåtandet bedöms skadan uppgå till ett belopp i spannet 250 000 – 350 000 kr.

I värdeutlåtandet anges bland annat följande:

Skattemyndigheten anger att en biyta schablonmässigt anses motsvara 20 % av värdet på en boyta. Enligt Svensk Mäklarstatistik är värdet i [REDACTED].

[REDACTED] ▼	45 447 kr/kvm	5 180 000 medelpris
Uppdaterat: 08 juli 2025	12 månader	
	44 937 kr/kvm	5 093 000 medelpris
Bostadsrätter Villor Fritidshus		

Det är då rimligt att värdera en kvm biyta till 9 000 kr/kvm. Skattemyndighetens schablon gäller bara upp till 40 kvm, så i det intervallet 27 till 40 saknas 13 kvm. Dessa 13 skulle då vara värda 117 000 kronor. Då återstår 30 kvm som vi ska pris-sätta.

Enligt nämnden har den som upprättade värdeutlåtandet begått ett metodfel. Statistiken från Svensk Mäklarstatistik avser att beskriva *värdeförändringar* och för det ändamålet används kvadratmeterpriser som mått. Statistiken har däremot inget att säga om kvadratmeterpriset för en byggnad. De kvadratmeterpriser som redovisas i statistiken avser köpeskillingen för *fastigheter* (mark + byggnad) dividerat med byggnadens antal kvadratmeter. Statistiken tar således ingen hänsyn till värdet av marken.

Ett exempel kan illustrera: En avstyckningsbar fastighet på 3 000 kvm säljs för tio miljoner kr. På fastigheten finns en enkel byggnad med en uppgiven boarea om 100 kvm. "Kvadratmeterpriset" redovisas då av Svensk Mäklarstatistik till 100 000 kr (10 000 000/100), trots att det klart största värdet ligger i marken och inte i byggnaden. Om det senare skulle visa sig att byggnaden bara var säg 90 kvm, skulle köparen knappast få ett prisavdrag om en miljon kr ((100 – 90) X 100 000). Mest sannolikt skulle köparen inte få någonting alls.

Sammanfattningsvis utgår det ingivna värdeutlåtandet från att köpeskillingen om 7 300 000 kr i sin helhet avsåg byggnaden. Själva fastigheten (marken) skulle med andra ord ha varit gratis, något som är uppenbart orimligt.

Skadan får i stället beräknas med ledning av 38 § köplagen, det vill säga man får fråga sig hur den felaktiga uppgiften påverkade köparens betalningsvilja. Det blir närmast fråga om att bedöma prisskillnaden mellan följande två fall.

Fall 1: Fastigheten marknadsförs med uppgiften att byggnaden har en boarea om cirka 150 kvm och en biarea om 70 kvm. Hela den uppgivna biarean avser en oinredd källare.

Fall 2: Fastigheten marknadsförs med uppgiften att byggnaden har en boarea om cirka 150 kvm och en biarea om 27 kvm. Hela den uppgivna biarean avser en oinredd källare.

I båda fallen uppgår den faktiska golvytan i källaren till cirka 40 kvm, låt vara att nyttan av de "sista" 13 kvm förefaller begränsad. I båda fallen har köparen undersökt byggnaden före köpet och kunnat bilda sig en uppfattning om dess faktiska storlek och hur de olika ytorna kunde användas för olika ändamål.

Enligt nämnden är det inte sannolikt att priset hade blivit lägre i Fall 2 jämfört med Fall 1, allt annat lika. Det gäller även om källaren var belamrad med saker vid visningen. NN:s krav kan därför inte bifallas.

Vid denna bedömning saknas det anledning att ta ställning till om Mäklaren agerade oaktsamt.

På nämndens vägnar:

Ingemar Persson

INFORMATION

I beslutet har deltagit: f.d. justitierådet Ingemar Persson, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Johan Nordenfelt, fastighetsmäklarrepresentant, Per Isberg, fastighetsmäklarrepresentant och Lars-Erik Nykvist, 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.