

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen DOG

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

Nämnden rekommenderar Mäklaren att betala 100 000 kr till NN och YY.

YRKANDEN M.M.

NN och YY har begärt att Mäklaren ska betala 348 720 kr.

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

BAKGRUND

Den 22 november 2024 köpte NN och YY ("NN-YY") en bostadsrättslägenhet i Förstaden för 6 800 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I objektsbeskrivningen angavs boarean till 117 kvm. Enligt NN-YY kände Mäklaren till att boarean endast uppgick till 111 kvm, men underlät att upplysa dem om det.

Nämnden kommer först att återge det som parterna har anfört. Under rubriken "Nämndens bedömning" kommer nämnden att förklara varför den anser att Mäklaren är betalningsskyldig och med vilket belopp.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT**NN-YY**

Boarean angavs uppgå till 117 kvm. Mäklaren visste att korrekt boarea var 111 kvm. Hon uppmanades också av föreningens ordförande att ange korrekt antal kvadratmeter och inte marknadsföra ett påhittat/falskt antal.

De betalade 6 800 000 kr för lägenheten. Kvadratmeterpriset var sålunda 58 120 kr (6 800 000/117 kvm).

Den 22 april 2015 mättes lägenheten till 111 kvm av Fastighetskonsultfirman.

Den 22 oktober 2024 fick Mäklaren mejl från styrelseordföranden, som förklarade att rätt antal kvadratmeter var 111 kvm. Ordföranden skrev följande:

"Styrelsen kräver att dessa uppgifter delges ev. spekulanter."

Den 24 oktober 2024 bekräftade Mäklaren att hon mottagit informationen.

Kvadratmeterpris är ett nyckeltal vid all bostadsförsäljning. De har betalat 6 800 000 kr för som de trodde 117 kvm, men i verkligheten fick de endast 111 kvm. Självklart kommer detta att påverka försäljningspriset den dagen de väljer att sälja lägenheten.

De begärersättning motsvarande kvadratmeterpriset för de saknade sex kvm, 348 720 kr.

Mäklaren

Oaktsamhet

Hon informerade NN-YY om att det rådde oklarheter kring bostadsrättens storlek.

Efter ingånget förmedlingsuppdrag fick hon kontaktuppgifter till styrelseledamoten CB och till den externa ordföranden i föreningen, LE. Hon kontaktade därefter CB via mejl för att göra en kontroll av föreningen inför försäljningen.

CB svarade henne i ett mejl, där han angav en rad punkter avseende bostadsrättsföreningen av mycket negativ karaktär. Det var information om mycket ansträngd ekonomi, konflikter i föreningen samt en osäkerhet kring bostadsrättens yta. I mejlet krävde CB att samtliga dessa punkter skulle delges spekulanter. Hennes upplysningsskyldighet utvidgades därmed.

Hon frågade säljaren om lägenheten någon gång hade uppmätts på föreningens begäran, vilket säljaren svarade nekande på. I mäklarbilden/lägenhetsförteckningen som hon fått från förvaltaren, angavs lägenheten vara 117 kvadratmeter. CB gjorde gällande att bostadsrätten enligt föreningens uppmätning endast var 111 kvadratmeter. Något intyg som utvisar att bostadsrätten hade uppmätts till 111 kvadratmeter har hon inte fått, trots att hon efterfrågade ett sådant vid ett flertal tillfällen.

När det var dags för visning skrev hon ut CB:s mejl och tog med sig till visningen, tillsammans med övrigt material. På visningen adresserade hon samtliga spekulanter i rummet och informerade dem punkt för punkt om det som angavs i CB:s mejl. Därvid informerades samtliga spekulanter om att bostadsrätten enligt lägenhetsförteckningen var 117 kvadratmeter, att det rådde en osäkerhet kring boarean, att en styrelsemedlem hävdade att bostadsrätten endast var 111 kvadratmeter, att hon efterfrågat påstått mätprotokoll men inte fått ta del av det samt att säljaren uppgett att en sådan uppmätning inte skett. Hon fick en del följdfrågor som rörde både ekonomin, konflikterna och boarean från spekulanter.

Efter visningar fick hon ett mejl från CB, i vilket han lovordade att hon informerat spekulanterna om allt han bett henne om, även om den påstådda avvikelsern avseende boarean. Under inga omständigheter har hon ljugit.

Mot bakgrund av vad som har anförts ovan är hennes inställning att oaktsamhet inte föreligger.

Skada

Hon bestrider att skada föreligger och att en eventuell skada uppgår till det belopp som görs gällande.

NN-YY har inte visat att lägenheten är 111 kvadratmeter. De har inte heller visat att den påstådda avvikelsern avseende arean har påverkat bostadens marknadsvärde.

NN-YY har beräknat sin skada genom att använda sig av en linjär beräkning, där de har dividerat köpeskillingen med antal kvadratmeter och sedan multiplicerat kvadratmeterpriset med antalet "saknade" kvadratmeter. Om avvikelsern skulle ha en värdepåverkan, bestrids att den ska beräknas på det sätt som NN-YY har angett.

Det ska särskilt noteras att köpeskillingen har anpassats med hänsyn tagen till att hon informerade spekulanterna om osäkerheten i boareauppgiften.

Medvållande

Hon har vid visning, som NN-YY bevisat, muntligen uppgett att det fanns uppgift om att lägenhetens area var 111 kvadratmeter. NN-YY har trots denna vetskap valt att köpa bostadsrätten.

NN-YY tillade i huvudsak följande:

Eftersom Mäklaren fick uppmaning av lägenhetens styrelse att korrigera och informera om den korrekta boarean, men struntade i det, har hon agerat oaktsamt och även lögnaktigt. Lägenheten var till salu under lång tid och det fanns alla möjligheter att korrigera säljunderlaget, vilket Mäklaren inte gjorde. Den felaktiga boarean står även angiven i objektsbeskrivningen.

Eftersom de betalat för 117 kvm, men endast fått 111 kvm, lider de ekonomisk skada orsakad av de saknade sex kvadratmetrarna. Skadan orsakades av Mäklarens oaktsamhet.

De har inte fått någon information om oklarheter kring boytan, varken muntligen eller i de säljdokument som överlämnades vid visning. De var på två visningar, där den andra var en visning endast för dem. Det informerades inte om några oklarheter kring boytan vid någon av visningarna. Bostadsarean är ett av de viktigaste nyckeltalen.

Lägenheten blev uppmätt av LJ på Fastighetskonsultfirman AB, vilket Mäklaren fått besked om genom mejl från styrelsens CB. Kopia på mejl samt bekräftelse om mottag av detta är skickat från Mäklaren till CB den 24 oktober 2024. Den "osäkerhet" som enligt Mäklaren förelåg är ingen osäkerhet. Det har skett en mätning och Mäklaren har tagit del av resultatet.

Tiden från ovan nämnda mejl till den visning de var på borde ha varit tillräckligt lång för att dels reda ut eventuella osäkerheter, dels hinna uppdatera all säljinformation till korrekta siffror. Mäklaren har alltså informerats om, och bekräftat att hon tagit emot information om, att den verkliga ytan är uppmätt och att styrelsen krävt att detta skall informeras till eventuella intressenter.

De har i mejl och annan korrespondens visat de dokument som styrker att antalet kvadratmeter de facto är 111.

Vad gäller linjär beräkning av bostadsyta kan man givetvis tycka att vissa kvadratmeter är mindre värda/användbara än andra. Man kan hävda att de första kvadratmetrarna är minst värda, likväl som att värdet av de sista är detsamma. I "mäklarbranschen" talar man alltid om genomsnittligt kvadratmeterpris och detta är ett nyckeltal när man bedömer om ett pris för en lägenhet är rimligt eller inte.

Mäklaren tillade i huvudsak följande:

Hon förnekar att hon skulle ha struntat i att hörsamma CB:s uppmaning i mejlet den 22 oktober 2024. Tvärtom gör hon gällande att hon åtlydde hans begäran. Detta får stöd av mejlet från CB till henne den 25 november 2024, där han bland annat skrev följande "Du däremot får högsta betyg av mig Jag hade nämligen god vänner som var spekulanter och som berättade att du informerat dom om läget i föreningen utifrån allt jag skrivit till dig. Inte alla mäklare som är så seriösa."

Att NN-YY inte tog till sig informationen som lämnades vid visningen den 11 november 2024, att det fanns en uppgift från bostadsrättsföreningen om att lägenheten var uppmätt till 111 kvm, är beklagligt. Hon vidhåller att hon har informerat samtliga spekulanter som närvarade vid visningen, även en av NN-YY.

Hon fick ett nekande svar från säljaren på frågan om lägenheten blivit uppmätt. Hon förnekar att hon skulle ha fått det mätprotokoll som NN-YY gett in. Dokumentet utgör för övrigt inte heller något mätprotokoll.

Hon ger in ett mejl till styrkande av att hon efterfrågat ett mätprotokoll.

Mäklaren har gett in följande vittnesattest från en visningsdeltagare.

”Jag var på visning och heter [ES].

Min dotter [KS] var med eftersom hon var intresserad av lägenheten.

Visningen var den 11 nov 2024. Vi tittade på lägenheten, och innan vi skulle gå samlade den kvinnliga mäklaren oss som var där.

Hon informerade klart och tydligt att bostadsrättsföreningens ekonomi inte var den bästa, och att även lägenhetens yta kunde skilja på några kvm, dvs mindre än vad som var annonserat. Dessa meddelandena framfördes klart och tydligt av mäklaren.

Detta är med sanningen överensstämmande.”

Mäklaren har även gett in en visningslista till styrkande av att ES var på samma visning som NN-YY samt ett mejl till föreningens styrelse, där hon efterfrågade ett mätprotokoll.

Mäklarens ombud har slutligen uppgett att ombudet i telefonsamtal med ES den 2 december 2025 fick uppgift om att Mäklaren uppmanade samtliga visningsdeltagare att låta mäta upp lägenheten på grund av avsaknaden av mätprotokoll.

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.

Oaktsamhet

I objektsbeskrivningen angavs boarean till 117 kvm, utan någon reservation.

Genom mejlet från CB – se ovan under rubriken ”Utredningen” – är det klarlagt att Mäklaren den 22 oktober 2024, en månad före köpet, fick veta att föreningen hade låtit mäta upp lägenheten till 111 kvm.

Mot NN-YY:s förnekande är det inte visat att Mäklaren skulle ha informerat dem om uppgiften om 111 kvm. Inte heller är det visat att hon skulle ha sagt till dem att uppgiften om 117 kvm var osäker eller uppmanat dem att mäta upp lägenheten. Att hon må ha informerat andra personer på visningen om detta medför ingen annan slutsats.

Genom att inte informera om föreningens uppgift om 111 kvm agerade Mäklaren oaktsamt.

Nämnden tillägger att det knappast fanns fog för Mäklarens uppfattning det ”rådde en osäkerhet kring boarean” och att ”en styrelsemedlem hävdade” att lägenheten var 111 kvm. Om en mäklare får ett klart besked från en styrelsemedlem att föreningen har låtit mäta upp samtliga lägenheter och att uppmätningen utvisade ett visst antal kvadratmeter, får mäklaren som utgångspunkt ta dessa uppgifter för goda. Att säljaren må ha uppgett att ingen uppmätning hade skett, som Mäklaren gjort gällande, kan inte tillmätas någon särskild betydelse. Det får förut sättas att en styrelse har bättre kunskaper om vilka mätningar som gjorts än en enskild medlem, och i detta fall dessutom en medlem som kunde tänkas ha intresse av att uppgiften om 111 kvm inte skulle komma en köpare till del.

Orsakssamband och skada

Det får anses utrett att boarean uppgick till 111 kvm, se ovan under rubriken ”Utredningen”.

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

Fall 1: Bostaden marknadsförs med uppgiften att boarean uppgår till 117 kvm.

Fall 2: Bostaden marknadsförs med uppgiften att boarean uppgår till 111 kvm.

I övrigt allt annat lika. I båda fallen har köparen undersökt bostaden före köpet och kunnat bilda sig en uppfattning om dess faktiska storlek och hur de olika ytorna kan användas för olika ändamål.

Någon sakkunnig värdering av skadans storlek har inte getts in. I stället har NN-YY utgått från köpeskillingen och gjort en linjär beräkning av värdet av de "saknade" sex kvadratmetrarna.

Att beräkna skadan linjärt efter kvadratmeterpriset är sällan en korrekt metod vid boareatvister. Det hänger ihop dels med det faktum att köparen har sett lägenhetens faktiska storlek före köpet, dels med det som brukar benämnas lagen om avtagande gränsnytta: en lägenhets "första" kvadratmetrar är mer värdefulla än de "sista".

Nämnden bedömer att skadan uppgår till 100 000 kr. Det beloppet bör Mäklaren betala i skadestånd.

Jämkning

Som grund för jämkning har Mäklaren gjort gällande hon vid visningen muntligen uppgav att det fanns en uppgift om att arean var 111 kvm.

Som framgått av det föregående anser nämnden att Mäklaren inte har bevisat sitt påstående om den muntliga uppgiften. Någon jämkning ska därför inte ske.

På nämndens vägnar:

Ingemar Persson

INFORMATION

I beslutet har deltagit: f.d. justitierådet Ingemar Persson, ordf, Ulf Stenberg (skiljaktig), Villaägarnas Riksförbund, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Johan Nordenfelt, fastighetsmäklarrepresentant och Guy Wallster, fastighetsmäklarrepresentant. Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin.

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.

Skiljaktig mening; se nästa sida.

Skiljaktig mening

Ledamoten Ulf Stenberg är skiljaktig och anför följande:

Jag bedömer att skadan uppgår till 140 000 kr. Det beloppet bör Mäklaren betala i skadestånd. I övrigt är jag ense med majoriteten.