

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen AS

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN och YY har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN och YY har begärt att Mäklaren ska betala 256 451 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

Postadress

FRN
Turebergs allé 2
191 62 Sollentuna

E-post m.m.

E-post: frn@frn.se
Tel: 08-120 189 30, vardagar 10–12
www.frn.se

Den 4 februari 2022 köpte NN och YY ("NN-YY") bostadsrätten till en lägenhet i Förstaden för 5 300 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande:

Boarea (BOA)	62 m ²
Boareabeskrivning	Om lägenhetens storlek är av stor vikt för köparen uppmanas denne att undersöka storleken innan köp. Lägenheten står som 2rok i föreningens register men disponeras idag som 3rok.
Areauppgift enligt	Mätning

Efter köpet har boarean mätts till 59 kvm.

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-YY

Grunder

Mäklaren har lämnat en felaktig och vilseledande uppgift om bostadens boyta samt genom att underlåta att informera om att det förelåg motstridiga uppgifter och osäkerhet avseende arean, trots att detta kunde och borde ha uppmärksamats.

I samband med köpet uppgav Mäklaren att boytan var 62 kvm. Uppgiften lämnades muntligen och infördes även i köpekontraktet som "62 kvm enligt mätning". Genom denna formulering gavs intryck av att uppgiften grundade sig på en faktisk och tillförlitlig areamätning. Mäklaren redovisade inte att bostadsrättsföreningens uppgifter angav en boyta om 59 kvm.

Bostadsrättsföreningens uppgifter om boyta var vid tidpunkten för köpet tillgängliga och utgjorde en naturlig kontrolluppgift, som Mäklaren hade anledning att beakta och redovisa, särskilt då uppgifterna avvek från den area som angavs i marknadsföring och kontrakt. Genom att inte upplysa om denna avvikelse berövades de möjligheten att ta ställning till köpet på korrekt och fullständig information.

Först i samband med deras egen försäljning fick de kännedom om att föreningens uppgifter angav bostadens boyta till 59 kvm. Med anledning av detta lät de utföra

en professionell areamätning enligt gällande standard, vilken bekräftade att den faktiska boytan uppgår till 59 kvm, i överensstämmelse med föreningens uppgifter.

Den felaktiga uppgiften om boytan har orsakat dem en ekonomisk skada. Köpeskillingen vid deras köp baserades på en uppgiven boyta om 62 kvm, vilket motsvarade ett kvadratmeterpris om 85 483 kr. Om korrekt boyta om 59 kvm hade redovisats hade köpeskillingen, allt annat lika, varit lägre. Skillnaden om tre kvm motsvarar ett belopp om 256 451 kr.

Det föreligger därmed ett orsakssamband mellan Mäklaren bristande informationsgivning och deras ekonomiska förlust.

Omständigheter i sak

I samband med visning och under den efterföljande förmedlingen uppgav Mäklaren att bostadens boyta var 62 kvm. Uppgiften lämnades muntligen och presenterades som korrekt och tillförlitlig, utan några reservationer eller upplysningar om att uppgiften kunde avvika från bostadsrättsföreningens registrerade uppgifter eller att det förelåg någon osäkerhet kring arean.

Areauppgiften angavs även i köpekontraktet som "62 kvm enligt mätning". Mäklaren redovisade aldrig vilken mätning som avsågs eller att bostadsrättsföreningen registrerat bostaden med en annan boyta, nämligen 59 kvm. Under förmedlingsprocessen informerades de inte om att det förelåg motstridiga uppgifter avseende bostadens area.

I köpekontraktet fanns en standardiserad klausul som uppmanade köparen att kontrollera arean om denna var av betydelse. Denna klausul uppfattade de som en generell standardtext och inte som en indikation på att den angivna boytan var osäker eller avvek från andra tillgängliga uppgifter. Mäklaren lämnade ingen information som gav anledning att ifrågasätta areauppgiftens riktighet.

Mot bakgrund av att Mäklaren angav en exakt boyta utan reservationer, och att uppgiften även togs in i köpekontraktet med formuleringen "enligt mätning", utgick de från att uppgiften var korrekt. Areauppgiften utgjorde en väsentlig del av underlaget för deras beslut att genomföra köpet och för det pris som accepterades.

Först i samband med att de senare skulle sälja bostaden fick de kännedom om att bostadsrättsföreningens uppgifter angav boytan till 59 kvm. Med anledning av denna avvikelse lät de utföra en professionell areamätning, vilken visade att bostadens boyta är 59 kvm, i överensstämmelse med föreningens uppgifter. Det var

först då som det stod klart att den areauppgift som lämnades av Mäklaren vid köpet var felaktig.

Skada

Skadan har beräknats utifrån det kvadratmeterpris som låg till grund för köpeskillingen vid köpet.

Mäklaren

Reklamation

I objektsbeskrivningen angavs att uppgiften om bostadens storlek kom från en uppmätning. Därtill angavs att en köpare bör vidta en egen uppmätning om uppgiften är av vikt för köparen.

Eftersom NN-YY mot bakgrund av ovan angiven information har haft möjlighet att göra en egen uppmätning, i vart fall senast efter tillträdet, borde de känt till omständigheterna som ligger till grund för kravet redan då. Reklamation har skett mer än tre och ett halvt år efter detta. Kravet bestrids därför i första hand på grunden att reklamation har skett för sent.

Oaktsamhet

Det stämmer att han i marknadsföringen uppgav att bostadsrätten var 62 kvm. Det stämmer också att föreningen hade uppgett arean till 59 kvm.

Uppgiften om 62 kvm kom från säljaren, och från den uppmätning som vidtagits av denne. Uppmätningen har gjorts av ett mätföretag och det har inte funnits skäl att ifrågasätta mätningen. Han har inte agerat oaktsamt.

I vart fall bör en eventuell oaktsamhet, mot bakgrund av att uppgiften inhämtats från säljaren, och då källan till areauppgiften har lämnats såväl som en uppmaning till köparen om att egen uppmätning rekommenderas om uppgiften är av vikt, betraktas vara bagatellartad, varför skadeståndsskyldighet ändå inte föreligger.

Skada

Det finns flera olika uppgifter om bostadens storlek, alla med ett visst osäkerhetsintervall. Det kan inte anses fastställt att bostaden är 59 kvm.

I vart fall föreligger ändå ingen ekonomisk skada. En skada ska som huvudregel beräknas utifrån hur en felaktig uppgift påverkat marknadsvärdet. I förevarande fall är skillnaden mellan uppgiven area och påstådd verklig area tre kvm. Det är inte

styrkt att en sådan liten differens påverkat marknadsvärdet i någon riktning. Under alla omständigheter kan inte en linjär beräkning av en eventuell skada göras på det sätt som görs gällande. En bostads "sista" kvadratmetrar är värda mindre än de "första" enligt den s.k. lagen om avtagande gränsnytta.

NN-YY köpte bostaden under en period då marknaden stod som högst. Av ingivet värderingsunderlag framgår att bostaden, efter justering för marknadsnedgång, torde betinga ett värde om 4 992 000 kr, att jämföra med köpeskillingen om 4 960 000 kr. Detta belopp bör ligga inom ett sedvanligt osäkerhetsintervall varför någon skada inte kan anses föreligga.

I andra hand kan en skada som mest uppgå till skillnaden mellan dessa belopp, alltså 32 000 kr.

Medvållande

NN-YY uppmanades att vidta en egen uppmätning om uppgiften var av vikt för dem. Det gjorde de inte. NN-YY har därför varit medvållande till en eventuell skada, varför ett eventuellt skadestånd ska jämkas till noll.

Vidare har NN-YY sett bostaden och kunnat bilda sig en uppfattning om bostadens faktiska yta. Även av denna anledning föreligger skäl för jämkning.

NN-YY yttrade sig över Mäklarens inlaga. Yttrandet återges inte här, men det har lästs och beaktats av nämnden.

UTREDNINGEN

I bostadsrättsföreningens lägenhetsregister angavs följande:

Lägenhetsyta*: 59,0

* Uppgift om lägenhetsyta grundas på föreningens senast gjorda uppmätning. Ytan kan ha förändrats därefter. Bostadsrättsföreningen ansvarar inte för att angiven yta överensstämmer med verklig yta.

I ett mätprotokoll den 26 januari 2022, upprättat av Byggbolaget AB, angavs följande:

Uppmätning [REDACTED]

Föresättningar:	Planlösning saknas
Uppmätning:	Mått är tagna på plats med en HILTAL PD 20 (Laser)
Utförande:	Lägenhet [REDACTED] [REDACTED], har mätts upp enligt SVENSK STANDARD SS 21054:2020 avseende bo och biutrymmen. Areor anges i m ² .
Resultat:	Lägenhet har en boarea om 62 m² +/- 2 %
	Lägenhet har en biarea om (Balkong) 3 m² +/- 2 %

I ett mätprotokoll den 14 november 2025, upprättat av Areamättningsfirman, angavs följande:

Mätningen utfördes med hjälp av lasermätare på plats i bostaden.

Areaberäkningen utfördes sedan i AutoCAD. Svensk Standard SS 21054:2020

tillämpades vid tillfället för mätningen. Längdmåtten tas i meter med två

decimaler, ev. delposter med en decimal och summaposter, alltså arean, anges

utan decimaler. Vid avrundning tillämpas Svensk Standard SS 14141, regel A.

Avvikelser upp till +/-2% i mätning från den verkliga arean kan förekomma utan ansvar för [REDACTED].

Bostadens adress	[REDACTED]
Lägenhetsnummer	[REDACTED]
Ordernummer	[REDACTED]
Beställare	[REDACTED]
Utförandedatum	2025-11-14
Resultat	
Boarea (BOA)	59 m ²

NN-YY har gett in två värderingar från fastighetsmäklaren AN.

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.

Reklamation

I objektsbeskrivningen lämnades en reservationslös uppgift om boarean. Någon skyldighet för NN-YY att undersöka boarean före köpet eller direkt efter tillträdet fanns inte, i varje fall inte i förhållande till Mäklaren. Hans invändning om sen reklamation kan därför inte godtas.

Oaktsamhet

Om mäklaren har tillgång till två olika uppgifter om bostadens storlek, och det inte står klart att den ena uppgiften inte kan vara riktig, bör mäklaren redovisa båda uppgifterna och källan till respektive uppgift, jfr FRN 40/17.

Parterna är överens om att Mäklaren hade tillgång till två olika uppgifter:

- En professionell uppmätning från år 2022 som angav boarean till 62 kvm.
- En uppgift från bostadsrättsföreningens lägenhetsregister, där det angavs att "lägenhetsytan" uppgick till 59 kvm. Det angavs vidare att föreningen inte ansvarade för att uppgiften var riktig.

Mäklaren hade i och för sig god anledning att tro att uppgiften om 62 kvm var riktig, detta eftersom den grundade sig på en professionell uppmätning enligt nuvarande uppmättningsnorm 21054:2020. En bostadsrättsförenings uppgifter är typiskt sett

betydligt mindre tillförlitliga. Vidare är "lägenhetsyta", som redovisades lägenhetsregistret, inte något mättekniskt begrepp med definierat innehåll. Till det kommer att föreningen flaggade för att uppgiften kunde vara felaktig.

Med det sagt anser nämnden att det inte kunde anses *stå klart* att föreningens uppgift var felaktig, även om det var det mest troliga. Mäklaren agerade därför oaktsamt när han inte redovisade båda uppgifterna.

Skada

Om Mäklaren hade agerat aktsamt, kunde han ha lämnat följande information om bostadens storlek:

Boarean uppgår till 62 kvm enligt en professionell uppmätning den 26 januari 2022, utförd enligt nuvarande mättnorm SS 21054:2020. Enligt bostadsrättsföreningens lägenhetsregister uppgår lägenhetsytan till 59 kvm. Begreppet "lägenhetsyta" är inte nödvändigtvis detsamma som boarea. Föreningen har uppgett att den inte ansvarar för att uppgiften är riktig.

I övrigt allt annat lika, det vill säga NN-YY hade sett lägenheten före köpet och bildat sig en uppfattning om hur dess ytor kunde användas för olika ändamål.

Enligt nämnden är det inte sannolikt att en aktsam redovisning av storleken hade medfört en lägre köpeskillning. NN-YY:s krav kan redan av det skälet inte bifallas.

Nämnden tillägger att två professionella mätföretag, som har använt samma mätmetod SS 21054:2020, har kommit fram till olika resultat. I det ena mätprotokollet anges 59 kvm och i det andra 62 kvm, se ovan under rubriken "Utredningen". Det är inte klarlagt att uppgiften om 59 kvm är riktig och att uppgiften om 62 kvm är felaktig. Även av det skälet är någon skada inte visad.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Annika Willow Sundh, Konsumentvägledarnas förening, Ann-Christine Enqvist, fastighetsmäklarrepresentant, och Lars-Erik Nykvist, fastighetsmäklarrepresentant. Ärendet har föredragits av jur kand Dag Jensen. 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.