

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen MS

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 223 930 kr plus ränta enligt 6 § räntelagen dels på 163 626 kr från den 25 juli 2025, dels på 60 304 kr från den 6 maj 2026.

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.

BAKGRUND

Den 1 september 2024 köpte NN och YY ("makarna NN") en fastighet i Storstaden för 9 025 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Enligt makarna NN lämnade Mäklaren uppsåtligt eller av oaktsamhet en felaktig uppgift om byggnadens boarea. De 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

Avsikt/oaktsamhet

Mäklaren och säljarna vilseledde dem angående husets boarea. Boarean angavs som 178 kvm men den faktiska boarean är 168 kvm. De upptäckte att boarean var felaktig i tiden mellan köp och tillträde. Som ett resultat hamnade de i en tvist med säljarna som slutade i en förlikning.

Mäklaren lämnade motstridiga uppgifter om fastighetens boarea. I objektsbeskrivningen, som är en bilaga till köpeavtalet, anges att "uppgifterna i bostadsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren" och att boarean är 178 kvm "enligt taxeringsinformation".

Fastighetsutdraget från Skatteverket anger att boarean är 233 kvm, inte 178 kvm, så boarean kan inte ha kommit från taxeringsinformationen. Uppgiften om 233 kvm är felaktig, eftersom det är husets bruttoarea inklusive det fristående garaget och inte boarean.

Mäklaren sa senare till deras advokater i ett inspelat telefonsamtal att 178 kvm var ett uppskattat mått som han själv kom fram till genom att "stega" runt huset när han accepterade förmedlingsuppdraget från säljarna. Detta nämns inte i dokumenten de har fått.

Mäklaren hävdade under samtalet att han hade muntligt informerat dem om detta innan de undertecknade köpekontraktet. Detta är en lögn som motsäger vad han berättade för dem under tillträdesmötet, där han sa att säljarna hade "fejkat" boarean.

Dessutom har Mäklaren haft tillgång till rätt uppgifter angående husets boarea sedan år 2019 när det var nybyggt, eftersom han förmedlade fastigheten till de nuvarande säljarna då. Det var Byggbolaget AB som sålde huset år 2019 till de nuvarande säljarna.

Mäklaren har även till Fastighetsmäklarinspektionen skickat in prospektet från år 2019, som visar att han tidigare hade marknadsfört husets boarea som 170 kvm, inte som 178 kvm eller 233 kvm.

Fastighetsmäklarinspektionen har fastställt följande:

"Mäklaren har åsidosatt sitt ansvar att lämna rättvis och fullständig information om bostadens storlek, om samtliga uppgifter han haft tillgång till om boarean samt vilka källor han har använt som grund för den angivna uppgiften vilket är i strid med 3 kap. 15 § fastighetsmäklarlagen och 8 och 10 §§ marknadsföringslagen och därigenom även i strid med god fastighetsmäklarsed. Han har också åsidosatt sin omsorgsplikt gentemot köparna genom att inte vara nåbar och aktiv under uppdragstiden, vilket är i strid med god fastighetsmäklarsed."

Mäklarens lögn att han hade informerat dem om att boarean var en uppskattning är i strid med god fastighetsmäklarsed.

Deras upptäckt av att boareauppgiften var felaktig

Några veckor efter att de undertecknade köpeavtalet råkade de se en annons för ett hus som Konstruktionsbolaget höll på att bygga. Detta hus såg nästan identiskt ut med det de precis hade köpt, förutom att boarean angavs till 168 kvm.

De jämförde Konstruktionsbolaget planritningar med de som de fått från säljarna efter köpet och såg att de nedre våningarna i båda husen var spegelbilder av varandra, men måtten var i övrigt identiska.

De ringde Mäklaren den 9 oktober 2024 och berättade att de inte kunde se hur måtten i deras planritningar stämde med uppgiften om 178 kvm och bad honom hjälpa dem att beräkna det. Mäklaren verkade förvånad och bad dem skicka planritningarna till honom. Mäklaren sa att han skulle beräkna boarean. De mejlade planritningen omedelbart, men han svarade aldrig.

De mejlade Mäklaren igen den 11 oktober 2024 och berättade att de misstänkte att boarean bara var 168 kvm. De sa att de ville göra en areamätning och bad Mäklaren svara så snart som möjligt. Det gjorde han aldrig.

Deras advokater skickade ett brev till säljarna den 17 oktober 2024. I brevet informerades säljarna om att den avtalade boarean verkade vara felaktig samt framställdes krav på en areamätning. I brevet begärdes också ett prisavdrag om 348 726 kr.

Säljarnas advokater skickade en svarsskrivelse den 1 november 2024, där de motsatte sig det framställda kravet. De hävdade också – för första gången – att det var Mäklaren som hade lämnat uppgifterna om boarean.

I köpekontraktet angavs att informationen om fastigheten kom från säljarna och att boarean var enligt taxeringsinformation. Det angavs inte att uppgiften om boarean kom från Mäklaren. Som köpare hade de rätt att tro att uppgiften i köpekontraktet är korrekt. Därför väckte de talan mot säljarna och inte mot Mäklaren. Dessutom förnekade Mäklaren ansvar för att ha lämnat felaktiga uppgifter om boarean under tillträdesmötet. Han blev ansvarig för den felaktiga boarean när han berättade för deras advokater att han hade uppskattat boarean. Han sa detta i det inspelade telefonsamtalet den 27 maj 2025. De underrättade Mäklaren om sitt krav på skadestånd ungefär en månad efter detta datum, den 25 juni 2025.

Orsakssamband

Mäklaren har erkänt att han lämnade felaktiga uppgifter om boarean och han är därmed ansvarig för de ekonomiska förluster de led, oavsett om han agerade oaktsamt eller avsiktligt. Genom att inte ange de korrekta uppgifterna om boarean som han hade tillgång till, hindrade Mäklaren dem från att kunna fatta ett välgrundat affärsbeslut. Som ett resultat av hans agerande betalade de för mycket för huset och hamnade i en dyr tvist.

På grund av Mäklarens lögn att han hade muntligt informerat dem om att boarean var en uppskattning, rådde deras advokater dem att acceptera en förlikning och en mycket lägre summa än de hade begärt. Advokaterna sa att eftersom mäklare antas vara opartiska, skulle domstolen sannolikt ge stor vikt åt Mäklarens vittnesmål. Advokaterna sa att det helt enkelt var för riskabelt att gå till rättegång. Deras ursprungliga krav på prisavdrag om 383 626 kr plus ränta slutade i en förlikning där de fick 220 000 kr. De fick också stå för sina ombudskostnader.

Skada

Det belopp de begär är skillnaden mellan deras ursprungliga krav på prisavdrag och det belopp de fick i förlikningen samt deras ombudskostnader, plus ränta.

Ursprungsbeloppet de begärde från säljarna var 383 626 kr plus ränta. Detta är summan av prisavdraget på grund av areafelet, 348 726 kr, plus ytterligare prisavdrag för kostnaden av installationen av fiber i huset, 34 900 kr. (Fiber fanns inte, trots att det i köpekontraktet angavs att internet i huset var "via fiber").

Kalkyl av värdeminskning av bostaden (utförd av deras advokater):

Beräkningen är baserad på att boarens värde utgår från relationen mellan det totala taxeringsvärdet och byggnadsvärdet, i detta fall $4\,586\,000 / 6\,676\,000 = 0,69$.

Utifrån parternas värdering av fastigheten till 9 025 000 kr har boaren ett värde om $9\,025\,000 \times 0,69 = 6\,227\,250$ kr. Detta ska sedan reduceras med den minskade boaren som utgör en förändringsvariabel om $168/178 = 94,4$ procent. Värdet ska således sättas ned till $6\,227\,250 \times 0,944 = 5\,878\,524$, vilket innebär att prisavdraget avseende boaren är mellanskillnaden $6\,227\,250 - 5\,878\,524 = 348\,726$ kr.

Skillnaden mellan deras ursprungliga krav och det belopp de fick i förlikningen: $383\,626 - 220\,000 = 163\,626$ kr

Deras totala ombudskostnader uppgår till 60 304 kr.

Det totala beloppet de begär: $163\,626 + 60\,304 = 223\,930$ kr plus ränta.

Mäklaren

Bakgrund

Av taxeringsuppgifterna i fastighetsutdraget framgick att boaren skulle vara 233 kvm, vilket var en uppenbart felaktig uppgift. Det hade inte gjorts någon areamätning vid tidpunkten för överlåtelsen. Han valde därför att "stega upp" arean och fick boaren till 178 kvm. I prospektet lämnas en tydlig reservation avseende arean, där följande anges: *"Denna area kan av olika skäl vara felaktig. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning"*.

Efter köpet lät makarna NN utföra en areamätning, som visade att boaren var 168 kvm. Även säljarna lät även utföra en areamätning, som visade att boaren var 171,3 kvm.

Oaktsamhet

Han bestrider att han agerat oaktsamt. Han stegade upp arean då boareuppgiften i fastighetsregistret var uppenbart felaktig. Vidare hade det inte gjorts någon uppmätning av arean vid tidpunkten för överlåtelsen. I prospektet gjordes även en reservation avseende arean.

Det stämmer inte att han hade tillgång till "rätt uppgifter" vid förmedlingen år 2019. Vid den förmedlingen hade han endast tillgång till uppgift om byggyta och öppenarea. En fastighetsmäklare bör inte använda sådana begrepp vid en förmedling, utan det är boarean som ska anges. Hans tidigare uppdragsgivare hade uppgett att boarean var 170 kvm, men det fanns inget underlag som styrkte den uppgiften. Vid den senare förmedlingen valde han därför att själv mäta upp arean.

Han bestrider att han under tillträdet skulle ha sagt att boarean var "fejkad". Han förklarade däremot att boarean enligt utdraget i fastighetsregistret var uppenbart felaktig – vilket var en omständighet som borde ha föranlett makarna NN att närmare undersöka boarean, om den var av betydelse.

När makarna NN efter köpet kontaktade honom och bad om hjälp att beräkna arean utifrån planritningarna, förklarade han att han inte hade möjlighet att hjälpa dem med det.

Skada

Uppgiften om boarean utgör ingen skada för Anmälarna. Boarean förefaller vara cirka 171 kvm. Säljarens areauppmätning får anses vara mer tillförlitlig än makarna NN då arean uppmätts med decimaler. Differensen är endast 6,7 kvm (178-171,3).

En differens på sju kvm kan inte ha någon påverkan på värdet, eller i vart fall ingen större påverkan. Värdet på en fastighet bestämts utifrån en rad olika faktorer, t.ex. fastighetens läge, antal byggnader, byggnadernas skick etc. En linjär avräkning på fastighetens värde, baserat på en uträkning av priset per kvadratmeter boarea, kan därför inte göras. Makarna NN har vid sin beräkning/avräkning t.ex. inte tagit hänsyn till värdet på den fristående garagebyggnaden om 34 kvm.

Anmälarna har redan erhållit 200 000 kr i prisavdrag av säljarna med anledning av areauppgifterna, varför det är visat att makarna NN inte lidit någon skada. Det vill säga areauppgiftens eventuella värdepåverkan kan inte överstiga 200 000 kr.

Vad gäller ombudskostnaden, 60 304 kr efter avdrag för rättsskydd som han uppfattat det, bestrids med hänvisning till medvållande till skadan samt att reklamations skett för sent, se vidare nedan.

Reklamation

Den 3 december 2024 utförde makarna NN en areauppmätning och i samband med det fick de bekräftat att den uppgivna boarean, som han hade lämnat, var

felaktig. Redan den 11 oktober 2024 kände makarna NN till att boarean var felaktig. Reklamationsfristen började löpa i oktober 2024, eller i vart fall senast i början av december 2024.

Den 25 juni 2025 framställdes reklamation/krav mot honom. Reklamation framställdes mer än sex månader efter att makarna NN insåg, eller borde ha insett, de omständigheter som ligger till grund för kravet. Det är för sent.

Jämkning

Då en reservation om arean lämnades i prospektet, och då makarna NN valde att inte göra en areauppmätning före köpet ska påstådd skada jämkas på grund av medvållande.

Makarna NN tillade bland annat följande:

Skada

Som framgår av deras anmälan är beräkningen av husets värde baserad på att boareans värde utgår från relationen mellan det totala taxeringsvärdet och byggnadsvärdet, vilket är rimligt.

Att säljarna valde att betala 220 000 kr i förlikning innebär inte att skadan upphörde eller att den begränsades till detta belopp. Förlikningen träffades efter att deras ombud bedömt att Mäklarens vittnesmål skulle göra utgången i domstolen osäker, eftersom mäklare anses vara opartiska. Förlikningsbeloppet utgör därför inte något bevis för skadans storlek.

Trots förlikningen kvarstår en ekonomisk skada eftersom ersättningen understeg det belopp som yrkades och eftersom de därutöver själva fick bära ombudskostnader om 60 304 kr.

Reklamation

Mäklarens argument att reklamationsfristen började löpa i oktober eller december 2024 är inte korrekt. Han skriver:

”Den 3 december 2024 utförde makarna NN en areauppmätning och i samband med det fick de bekräftat att den uppgivna boarean, som han hade lämnat, var felaktig.”

Detta uttalande bortser från att Mäklaren ännu inte hade tagit på sig ansvaret för att ha lämnat informationen om boarea, trots att han fått flera chanser att göra det. I ett mejl den 9 oktober 2024 frågade de Mäklaren hur uppgiften om 178 kvm hade kommit fram. Mäklaren valde att inte svara. Mäklaren kan inte göra gällande

att reklamationsfristen började löpa medan han underlät att besvara de frågor som hade kunnat klarlägga grunden för deras anspråk.

För att reklamationsfristen ska börja löpa krävs att den skadelidande har eller borde ha fått kännedom om de omständigheter som ligger till grund för skadeståndsanspråket. Vid den tidpunkt då areamätningen genomfördes hade de ännu inte kännedom om att boareauppgiften kom från Mäklarens egen uppskattning.

I objektsbeskrivningen som bifogas köpeavtalet anges att informationen i objektsbeskrivningen huvudsakligen härrörde från säljaren och att säljaren genom sin underskrift bekräftade att uppgifterna i beskrivningen var korrekta.

Det står inte någonstans att Mäklaren har ansvaret för informationen i objektsbeskrivningen. Utan bevis för motsatsen tvingades de förlita sig på de dokument de hade fått, som uppgav att informationen om huset kom från säljarna. Dessutom förnekade Mäklaren vid tillträdesmötet också ansvaret för att ha lämnat informationen om boarea och skyllde på säljarna för att ha fejkat den.

Omständigheterna förändrades den 27 maj 2025, då Mäklaren tog på sig ansvaret för att ha uppskattat boarean under det inspelade telefonsamtalet med deras advokater. Det var först då de fick kännedom om de omständigheter som låg till grund för ett skadeståndsanspråk mot Mäklaren. De lämnade in sitt krav en månad efter det.

Reklamationsfristen borde inte tillämpas i något fall. Enligt 3 kap. 26 § 2 st. fastighetsmäklarlagen gäller inte tidsfristen "om mäklaren har agerat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder", och rätten till skadestånd faller inte bort. Så är fallet här. Mäklaren valde vid flera tillfällen att bryta mot sin skyldighet gentemot dem genom att inte vara nåbar och att lämna uppgifter som var motstridiga och som försvårade möjligheten att klarlägga hur boareauppgiften uppkom.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av ett flertal handlingar, bland annat köpekontraktet, objektsbeskrivningen, tre protokoll över areamätningar, en vittnesattest från YY:s far, ett beslut från Fastighetsmäklarinspektionen i ett disciplinärende mot Mäklaren, ett utdrag från fastighetsregistret, ritningar över byggnaden samt inlagor till tingsrätten i tvisten mellan makarna NN och säljarna.

I objektsbeskrivningen angavs följande:

Boarea	178 m ²
Areakälla	Areauppgifter enligt taxeringsinformationen

I fastighetsregistret fanns följande information:

Boyta i kvm:	233
---------------------	-----

I tvisten mot säljarna begärde makarna NN totalt 397 599 kr, fördelat enligt följande:

Boareafelet: 348 726 kr.

Avsaknad av fiberanslutning: 34 900 kr.

Ersättning för en värmepump som gick sönder efter tillträdet: 13 973 kr.

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

Enligt nämnden står det klart att Mäklaren agerade oaktsamt i flera avseenden:

- Mäklaren angav i objektsbeskrivningen att uppgiften om 178 kvm kom från taxeringsinformationen, trots att han enligt egen uppgift visste att det inte var så. Den taxerade boarean var 233 kvm.

- Mäklaren har bekräftat att han "stegade" upp boarean och fick den till 178 kvm. Om en mäklare använder en så pass osäker metod för att få fram boarean, anser nämnden att mäklaren måste ange att det är fråga om en uppskattning. Det skedde inte.
- Parterna är överens om att Mäklaren hade tillgång till en uppgift om 170 kvm boarea från en tidigare försäljning, men att han inte redovisade den uppgiften. Om en mäklare har tillgång till två olika uppgifter, och det inte står klart att den ena uppgiften inte kan vara riktig, ska mäklaren redovisa båda uppgifterna och källan till respektive uppgift, jfr FRN 40/17. I detta fall stod det inte klart att uppgiften om 170 kvm inte kunde vara riktig.

Boarea; orsakssamband och skada

Skadeståndet får beräknas efter hur köpeskillingen skulle ha påverkats om Mäklaren hade agerat aktsamt. Det blir närmast fråga om att bedöma prisskillnaden mellan följande två fall:

1. Fastigheten marknadsförs med uppgift om att boarean uppgår till 178 kvm.
2. Fastigheten marknadsförs med uppgift om att boarean uppgår till 178 kvm enligt en uppskattning av mäklaren och 170 kvm enligt vad en säljare uppgav i samband med en tidigare försäljning.

Fall 1 motsvarar hur fastigheten marknadsfördes och Fall 2 hur den borde ha marknadsförts om Mäklaren hade agerat aktsamt. I övrigt allt annat lika, det vill säga köparen har sett byggnadens faktiska storlek före köpet och bedömt hur utrymmena kan nyttjas för olika ändamål.

Makarna NN har fått 220 000 kr i prisavdrag från säljarna. Det förefaller rimligt att de fick full ersättning för avsaknaden av fiber och ingenting för att värmepumpen gick sönder. Det innebär i så fall att de fick 185 100 kr för boareafelet (220 000 – 34 900). Om man vidare antar att cirka 50 000 kr av de totala ombudskostnaderna om 60 304 kr avsåg boareafelet blir nettoersättningen cirka 135 000 kr. Enligt nämnden är det osannolikt, och i alla händelser inte visat, att prisskillnaden mellan Fall 1 och Fall 2 skulle överstiga det beloppet.

Sammanfattningsvis är någon skada inte visad. Makarna NN:s krav kan därför inte bifallas.

Övrigt

Med den bedömning som gjorts i det föregående saknas det anledning att ta ställning till om reklamation skett i rätt tid. Nämnden vill ändå tillägga följande:

Den som vill kräva skadestånd av en mäklare ska reklamera inom skälig tid från det att han eller hon insåg eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för kravet. Det framgår av 3 kap. 26 § 1 st. fastighetsmäklarlagen.

Med uttrycket ”de omständigheter som ligger till grund för kravet” menas dels mäklarens åsidosättande av sina skyldigheter, dels att åsidosättandet har orsakat en ekonomisk skada. Det krävs dock inte att skadan är slutligt fastslagen. Även en sannolik risk för skada medför att reklamationsfristen börjar löpa.

Reklamationsfristens längd får avgöras från fall till fall, där bland annat sakens komplexitet har betydelse. I 17 § konsumenttjänstlagen anges att en reklamation inom två månader från det att konsumenten faktiskt märkte felet (alltså inte borde ha märkt det) alltid ska anses ha skett i rätt tid. Någon motsvarande presumptionsregel finns inte i fastighetsmäklarlagen, men i förarbetena anges att reklamationsfristen bör vara förhållandevis generös i konsumentförhållanden, se prop. 2010/11:15 s. 63. Den skadelidande kan dock inte dröja hur länge som helst med att reklamera. I Svea hovrätts mål T 2049-14 hade reklamation skett efter åtta månader, vilket ansågs vara för sent. Utgången blev densamma i Hovrätten över Skåne och Blekinges mål T 907-18, där reklamation hade skett efter sju månader. I rättsfallet RH 2006:77, som gällde en besiktningstjänst, hade uppdragsgivaren dröjt sex månader med att reklamera, vilket även det ansågs vara för sent.

Av makarna NN:s uppgifter framgår följande: i oktober 2024 fick de misstanke om att areauppgiften var felaktig. De anlätade därför en advokat för att framställa krav mot säljarna. Den 1 november 2024 meddelade säljarnas advokat att den felaktiga areauppgiften kom från Mäklaren.

Av anförda skäl bedömer nämnden att reklamationsfristen började löpa den 1 november 2024 eller en kortare tid därefter. Från den tidpunkten skulle makarna NN åtminstone reservationsvis ha reklamerat inom skälig tid.

Parterna är överens om att reklamation skedde den 25 juni 2025. Det är inte inom skälig tid, särskilt inte mot bakgrund av att makarna NN ända sedan oktober 2024 företräddes av advokat. Makarna NN:s krav hade därmed kunnat avslås även av det skälet att reklamation skett för sent.

På nämndens vägnar:

Ingemar Persson

INFORMATION

I beslutet har deltagit: f.d. justitierådet Ingemar Persson, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, 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.