

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen Mika Tuomisto

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska utge 200 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

Genom köpekontrakt den 20 februari 2015 förvärvade NN, tillsammans med YY, fastigheten XX för en köpeskilling om 2 480 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I den av Mäklaren upprättade objektsbeskrivningen angavs, såvitt nu är av intresse, följande. "Boarea ca 142 kvm. Areauppgifter enligt mätning." Ingen biarea angavs i beskrivningen.

Enligt fastighetsregistret uppgick boarean till 123 kvm och biarean till 19 kvm. Efter köpet mättes fastigheten av Anticimex med resultatet 139 kvm boarea och 10 kvm biarea.

GRUNDER

NN

NN har i huvudsak anfört följande.

De letade efter ett hus om 150 - 160 kvm. För att även fånga upp hus som var nästan 150 kvm hade de aktiverat ett sökfilter på Hemnets webbplats som visade hus som var större än 140 kvm.

I den aktuella objektsbeskrivningen angavs att huset var cirka 142 kvm och att arean var uppmätt. Egentligen var 142 kvm för litet för dem, men planlösningen var bra. Innan de lade något bud undersökte de kvadratmeterpriser; de hade satt ett pristak baserat på pris/kvm. Utgångspriset var 1 900 000 kr och efter budgivning blev priset 2 480 000 kr.

Efter köpet såg de att den taxerade boarean uppgick till 123 kvm och biarean till 19 kvm. De kontaktade Mäklaren som uppgav att de taxerade uppgifterna kan skilja sig från en uppmätning enligt "de nya mätreglerna". De bad att få del av mätprotokollet varpå mäklaren hänvisade till Anticimex som skulle ha utfört mätningen. När de kontaktade Anticimex fick de beskedet att företaget aldrig hade mätt huset, de hade endast gjort en energideklaration. När de återigen kontaktade Mäklaren uppgav denne att det inte fanns något mätprotokoll utan uppgiften i objektsbeskrivningen byggde på en uppskattning som han själv och säljaren hade gjort. Mäklaren hade även stämt av uppgiften med en besiktningsman.

Det framgår inte av objektsbeskrivningen att fastighetsregistret hade en annan uppgift och inte heller att den angivna boarean om 142 kvm var uppskattad. Hade de fått korrekt information, hade de haft ett lägre tak i sin budgivning.

De bodde tidigare i en lägenhet och bedömde vid visningen att ytan i huset var större. De hade ingen anledning att betvivla boareauppgiften då det var planlösningen de fokuserade på. På visningen kunde de inte med ögonmått avgöra storleken på huset, utan de förlitade sig på Mäklarens uppgift. Mäklaren, som hade tillgång till flera olika boareauppgifter, förklarade inte för spekulanterna att den redovisade ytan avvek från taxeringsinformationen

I den uppmätning som Anticimex senare gjorde har ett pannrum felaktigt räknats som boarea. De har gjort en egen uppmätning som utvisade en boarea om 137 kvm.

Skadans storlek kan beräknas till 200 000 kr.

Mäklaren

Mäklaren har i huvudsak anfört följande.

Han bestrider att han agerat oaktsamt och att det föreligger någon skada. I alla händelser uppgår skadan inte till det yrkade beloppet.

Han uppgav i objektbeskrivningen att boarean uppgick till cirka 142 kvadratmeter, vilket var en uppgift som han huvudsakligen själv mätt fram. Något officiellt mätprotokoll upprättades inte. En av Anticimex genomförd uppmätning har senare visat att boarean uppgår till 139 kvadratmeter och att det tillkommer en biarea om 10 kvadratmeter. Det finns ingen anledning att ifrågasätta Anticimex mätning. Differensen i boarea uppgår till tre kvm. Eftersom differensen är så pass liten, är det högst tveksamt om han agerat oaktsamt.

I objektsbeskrivningen angavs boarean med en cirkaangivelse. Om areauppgiften hade varit av stor vikt för anmälarna, borde de ha vidtagit åtgärder för att få frågan om boareans exakta storlek utredd före köpet. Några sådana åtgärder vidtogs dock inte. Det framstår därför inte som att det var boarean, utan snarare andra faktorer, som var avgörande för köpbeslutet.

En viktig omständighet är att fastigheten är belägen i Karlstad. Därtill uppgår den totala ytan av boarea och biarea sammanlagt till en högre totalarea än den uppgift som lämnats i objektbeskrivningen. Svea hovrätt har i mål nr T 586-02 funnit att någon skada inte föreligger under sådana förhållanden. I målet var diskrepansen avsevärt större i jämförelse med det nu aktuella fallet. Svea hovrätt påpekade att köparna hade besett objektet före köpet och hade därigenom kunnat bilda sig en uppfattning om objektet.

ARN har tidigare intagit en restriktiv inställning vad gäller mäklares ansvar för felaktigt angiven boarea. Vidare har ARN intagit en restriktiv inställning när det kommer till frågan om någon skada överhuvudtaget uppkommit (ARN 1999-0684 och ARN 2006-2679).

NN har genmält:

Mäklaren har hänvisat till rättsfall som saknar relevans för ärendet. Deras fall och Svea hovrätts mål T 586-02 är inte jämförbara ur flera hänseenden. Bland annat har inte skadeståndskravet beräknats på samma sätt, men den mest iögonfallande skillnaden är att de har kunnat påvisa att Mäklaren har brustit i sina skyldigheter och inte iakttagit god mäklarsed.

Även ARN 1999-0684 skiljer sig åt från deras fall. I deras fall påpekade de skillnaden mycket tidigt eftersom misstänksamheten uppstod när de skulle göra prisförfrågan för sin villaförsäkring. I deras fall är det de som köpare som ifrågasätter riktigheten av den efterhandskonstruerade uppmätningen. Fallen skiljer sig också åt avseende bevisningen av hur mäklaren brustit i sitt åtagande.

Mäklaren har missuppfattat deras skadeståndskrav. Det gäller inte en avsaknad om tre kvm utan dels om att Mäklaren inte iakttagit god mäklarsed och därigenom påverkat slutpriset, dels en differens om 19 kvm vilket var skillnaden mellan taxeringsuppgifterna och marknadsförd boarea. Liknande fastigheter i närområdet, som förmedlats av andra mäklare, har marknadsförts med uppgift om den taxerade boarean.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat objektsbeskrivningen och ett beslut från Fastighetsmäklarinspektionen som rör den aktuella förmedlingen, dnr 4.1-1848-15. NN har redogjort för viss prisstatistik.

NÄMNDENS BEDÖMNING

För att skadeståndsskyldighet ska föreligga krävs dels ett uppsåtligt eller oaktsamt åsidosättande av fastighetsmäklarlagens skadeståndssanktionerade regler, dels en ekonomisk skada, dels ett orsakssamband mellan åsidosättandet och skadan. Kravet på orsakssamband innebär i regel att åsidosättandet ska ha varit en nödvändig betingelse för skadans uppkomst.

Det är normalt den skadelidande som har bevisbördan för samtliga dessa omständigheter: uppsåt eller oaktsamhet, orsakssamband och skada.

Oaktsamhet

Om en mäklare erhåller olika uppgifter om bostadens storlek, bör mäklaren redovisa båda uppgifterna och ange källan till respektive uppgift. I varje fall gäller detta om det inte står helt klart att den ena uppgiften inte kan vara riktig. I detta fall hade Mäklaren tillgång till två olika areauppgifter. Han har bara redovisat den ena, och det kan inte anses ha stått helt klart att uppgiften i fastighetsregistret var felaktig. Därigenom har han agerat oaktsamt.

Vidare angavs i objektsbeskrivningen att boareauppgiften var "enligt mätning". Uttrycket kan lätt tolkas som att det var fråga om en professionell uppmätning. Nämnden anser att Mäklaren borde ha klargjort att mätningen var gjord av honom själv. Även i detta avseende har han alltså agerat oaktsamt.

Sammanfattningsvis har Mäklaren agerat oaktsamt i två olika avseenden. Han har därför ådragit sig skadeståndsskyldighet, om och i den mån oaktsamheten medfört att han lämnat felaktiga uppgifter om boarean samt, om så befinns vara fallet, den felaktiga uppgiften har orsakat en ekonomisk skada.

Har det lämnats en felaktig uppgift om boarean?

Boarean angavs i objektsbeskrivningen till cirka 142 kvm. Tidigare har ofta antagits att uttrycket "cirka" innebär att en köpare får acceptera en avvikelse om fem eller kanske ända upp till tio procent (jfr 66 § 2 st. i 1905 års köplag som gällde fram till år 1990 och därefter utmönstrades, utan att ersättas av någon ny bestämmelse som klargjorde innebörden av cirkabegreppet). Av HD:s dom i rättsfallet NJA 2016 s. 237 (p. 18) framgår dock att en cirkareservation ofta har en betydligt mer begränsad effekt än vad som gällde enligt 1905 års köplag.

En cirkareservation kan ha olika innebörd, beroende på omständigheterna kring köpet och vilken ytterligare information som köparen får del av. I detta fall innebar cirkareservationen, enligt nämndens mening, att köparna fick acceptera den avvikelse som beror på den osäkerhet som alltid vidlåder areamätningar, även sådana som görs professionellt och med tillämpning av gällande mättnorm. På grund av denna osäkerhet är det inte ovanligt att mätföretag friskriver sig för mindre avvikelser i mätresultatet. Anticimex friskriver sig, enligt vad nämnden erfarit, för avvikelser om upp till två procent. Om man tillämpar detta på den aktuella förmedlingen, vilket ter sig rimligt, skulle köparna få acceptera en avvikelse om nästan tre kvm (142 X 0,02). Till detta kommer att avrundningsreglerna kan medföra ytterligare avvikelser; areauppgifter enligt Svensk Standard avrundas alltid till närmaste heltal. Således kan två nästan identiska mätresultat efter avrundning skilja sig åt med en kvm.

Parterna är oense om vad boarean uppgår till, om det är 137 eller 139 kvm. Nämnden konstaterar att NN inte har visat att boarean understiger 139 kvm. Därmed har det inte heller visats att byggnaden avvek från de cirka 142 kvm som angavs i objektsbeskrivningen. Annorlunda uttryckt har det inte visats att det lämnats någon felaktig uppgift, och NNs krav kan redan av det skälet inte bifallas.

Vad NN anfört om att andra mäklare som förmedlat liknande fastigheter i området valt att endast ange den taxerade boarean, och inte lämnat någon uppgift om uppmätt boarea, saknar betydelse för frågan om Mäklarens skadeståndsskyldighet.

Skada

Med den bedömning som nämnden gjort i frågan om det lämnats en felaktig uppgift om boarean, behöver nämnden inte ta ställning till om det föreligger någon skada. Nämnden vill ändå kort beröra denna fråga.

Skadestånd vid avvikelse i boarea får beräknas med ledning av 38 § köplagen, det vill säga man får fråga sig hur priset hade påverkats om mäklaren hade agerat aktsamt. Det blir alltså fråga om att bedöma prisskillnaden mellan följande två fall.

1. Fastighetens värde med uppgift om att mäklaren hade mätt boarean till cirka 142 kvm, att ingen uppgift om biarea lämnades samt att fastighetsregistret hade uppgift om 123 kvm boarea och 19 kvm biarea.
2. Fastighetens värde med uppgift om att boarean var cirka 142 kvm enligt mätning och att ingen uppgift om biarea lämnades.

I övrigt allt annat lika, det vill säga att köparen hade besett byggnadens faktiska storlek före köpet.

Nämnden anser inte att det är sannolikt, och i alla händelser inte styrkt, att fastighetens marknadsvärde hade blivit lägre om Mäklaren hade agerat aktsamt och lämnat information i enlighet med Fall 1, jämfört med Fall 2.

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Stina Johannesson, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Björn Willborg, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare, Guy Wallster, fastighetsmäklare. Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin. Nämndens beslut är enhälligt.

Beslutet kan inte överklagas. Den som har begärt ersättning av en fastighetsmäklare och är missnöjd med beslutet kan dock väcka talan i allmän domstol.