

**Anmälare**

NN

**Motpart**

Mäklaren

**Saken**

Skadestånd

---

**BESLUT**

NN har inte rätt till ersättning.

---

**YRKANDEN M.M.**

NN har yrkat att Mäklaren ska utge 500 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

**BAKGRUND**

Genom köpekontrakt den 19 februari 2016 förvärvade NN, tillsammans med YY, lägenheten XX för en köpeskilling om 9 500 000 kr. Affären förmedlades av fastighetsmäklaren Mäklaren.

I den av Mäklaren upprättade objektsbeskrivningen angavs att lägenheten hade adress Svartensgatan 1. Den korrekta adressen enligt adressregistret är Götgatan 25 A, 2 tr. ö.g.

## GRUNDER

### NN

NN har i huvudsak anfört följande.

Mäklaren var ansvarig mäklare för lägenheten ovan och marknadsförde lägenhetsobjektet genom att både muntligt och i skrift enbart referera till adressen Svartensgatan 1. Samtliga visningar skedde genom ingång i en port från Svartensgatan. Adressen Svartensgatan 1 fanns i samtliga prospekthandlingar och samtliga avtalshandlingar, och Mäklaren nämnde aldrig för dem att lägenheten skulle ha någon annan adress. Mäklaren poängterade vid flera tillfällen hur attraktiva lägenheter med adress Svartensgatan är.

Efter tillträdet den 2 maj 2016, när de skulle mantalsskriva sig på den nya adressen, upptäckte de att någon sådan adress inte existerar och att lägenhetens egentliga bostadsadress var Götgatan 25A, 2 tr. ö.g.

De skulle under inga omständigheter ha köpt lägenheten om de vetat dess egentliga adress, detta på grund av Götgatans rykte vad gäller buller och stök.

När de konfronterade Mäklaren efter tillträdet medgav han att den riktiga adressen var Götgatan 25 och att han medvetet uppgett fel adress.

Mäklaren gick till och med så långt att han ställde sig på en stege och spikade upp en siffra, nr 1, i putsfasaden ovan porten på ingången från Svartensgatan för att presumtiva köpare inte skulle ana oråd.

Skadan om 500 000 kr motsvarar cirka 4 700 kr/kvm. De betalade 9 500 000 kr för lägenheten, vilket innebär cirka 90 000 kr/kvm. Priset för en gårdslägenhet med adress på Götgatan är betydligt lägre och överstiger inte 81 000 – 82 000 kr/kvm. Detta stöds av kommentarer från oberoende

mäklare. De är dock beredda till en kompromiss om 85 000 kr/kvm, vilket motsvarar cirka 500 000 kr.

På grund av ett litet antal lägenheter historiskt har sålts på adresserna Götgatan (i samma område runt Slussen) respektive Svartensgatan, samt svårigheter att jämföra olika lägenheter på grund av läge i huset, byggnadsår, standard, planlösning, försäljningsdatum etc., är det svårt att göra en kvantitativ analys av historiska slutpriser. Men det är tydligt att kvadratmeterpriserna på Götgatan som helhet ligger avsevärt lägre än snittpriset på Södermalm och de oberoende fastighetsmäklare som de talat med har samtliga bekräftat att de skulle förvänta sig ett lägre slutpris på en lägenhet med adressen Götgatan 25A, 2tr. ö.g. än samma lägenhet med adressen Svartensgatan 1, 2 tr. Adressen "Götgatan" försämrar intrycket på samma sätt som exempelvis Folkungagatan, oberoende av var på dessa gator en lägenhet ligger. Samtliga mäklare har även sagt att de aldrig någonsin skulle marknadsföra en lägenhet med annat än den faktiska adressen. Det är att gå för långt och att väsentligt vilseleda konsument.

De har fått 60 000 kr i prisavdrag av säljarna på grund av den felaktiga adressen. Någon uppgörelse med Mäklaren har däremot inte träffats.

### **Mäklaren**

Mäklaren har i huvudsak anfört följande.

Fastigheten ligger i hörnet Götgatan – Svartensgatan och har entré från båda gatorna. Enligt fastighetsregistret har fastigheten både adress Götgatan och Svartensgatan. Det finns två huskroppar på fastigheten varav en vetter mot Götgatan och den andra sträcker sig längs Svartensgatan. Innanför husen finns det en innergård som förbinder de två husen.

I annonsen angav han Svartensgatan eftersom det är där lägenheten är belägen. Syftet var att tydliggöra i vilken av huskropparna som lägenheten fanns. NN tittade på lägenheten vid tre olika tillfällen och båda entréerna användes för in- och utpassage, detta för att spekulanterna skulle informeras om att föreningen omfattade båda husen och att dessa delade på innergården.

En tid efter tillträdet kontaktades han av NN som framförde sitt missnöje med att postadressen var Götgatan istället för Svartensgatan. Efter diskussioner föreslog NN att han skulle avstå sitt mäklararvode. Han godkände detta. NN förklarade sig därefter nöjd med denna överenskommelse.

Jämförelsen med att den aktuella delen av Götgatan och de kraftigt trafikerade gatorna Hornsgatan, Ringvägen och Folkungagatan är inte korrekt; den aktuella delen av Götgatan är en ren gågata utan biltrafik. Enkelriktad trafik är däremot tillåten på Svartensgatan.

Påståendet att han skulle ha spikat upp en skylt på fasaden är helt felaktigt.

Att Svartensgatan skulle vara en gata som betalar sig bättre än Götgatan kan inte utläsas av prisstatistiken för dessa två gator. Enligt tillgänglig statistik är det istället Götgatan som ligger något högre än Svartensgatan. NN har inte lidit någon skada.

## UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat objektsbeskrivningen, köpekontraktet och mejlkorrespondens mellan parterna. Mäklaren har gett in utdrag från fastighetsregistret samt viss prisstatistik.

## NÄMNDENS BEDÖMNING

### *Allmänt om skadestånd*

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.

### *Bedömningen i detta fall*

Mäklaren har, som han får förstås, gjort gällande att han betalat 60 000 kr i skadestånd till NN och att parterna var överens om att detta utgjorde full ersättning för det påstådda felet. NN har medgett att han visserligen fått 60 000 kr, men hävdar att det utgjorde ett prisavdrag från säljarna och att någon uppgörelse mellan honom och Mäklaren inte har träffats. Mot NNs bestridande har Mäklaren inte visat att det har träffats en överenskommelse dem emellan.

I övrigt konstaterar nämnden att den aktuella lägenheten har marknadsförts med adressen Svartensgatan, att föreningens fastighet hade ingång både från Götgatan och Svartensgatan och att det fel som gjort gällande är att adressen enligt adressregistret var Götgatan.

Som angetts ovan är det den skadelidande, alltså NN, som har bevisbördan för att det föreligger en skada. Detta har emellertid inte visats, och kravet kan redan av det skälet inte bifallas.

---

## 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.