

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen Mats Sjöquist

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN har yrkat att Mäklarenska utge 447 647 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 29 november 2016.

Mäklaren har bestridit yrkandena.

BAKGRUND

Genom köpekontrakt den 5 december 2014 förvärvade NN lägenheten XX för en köpeskilling om 5 910 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I den av Mäklaren upprättade objektsbeskrivningen angavs, såvitt nu är av intresse, följande.

”Yteffektiv och väldisponerad planlösning som bidrar till att lägenheten upplevs större än 68 kvm.”

”Boarea: 68 kvm”.

”Boarea ca 68 kvm. Uppgift angående boarean är baserad på säljarens uppgifter samt kontrollerad med föreningen. Denna area kan av olika skäl vara felaktig. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning.”

Vid en tidigare försäljning år 2006 hade lägenheten uppmätts av Anticimex till 64 kvm.

GRUNDER

NN

NN har i huvudsak anfört följande.

I december 2014 köpte han den aktuella lägenheten via Mäklaren, som är verksam vid Mäklarfirmans kontor Vasastan. I samband med att han i oktober 2016 sålde lägenheten, den gången via Mäklarfirmans kontor Östermalm, upptäcktes att lägenhetens faktiska boarea är fyra kvm mindre än den uppgavs vara när han köpte i december 2014.

Mäklaren hade särskild anledning att misstänka att lägenhetens boarea inte var korrekt. I mars 2006 förde dåvarande ägare till lägenheten, C.S., en dialog med en annan fastighetsmäklare på Mäklarfirmans kontor Vasastan om ett möjligt förmedlingsuppdrag på lägenheten. I samband med det beställdes ett besiktningsprotokoll inklusive uppmätning av lägenhetens boarea från Anticimex. Besiktningsprotokollet, som utvisade en boarea om 64 kvm, tillställdes och fakturerades Mäklarfirmans kontor Vasastan. Förmedlingsuppdraget på lägenheten gick i slutändan inte till Mäklarfirmans kontor Vasastan utan till

systerkontoret Mäklarfirmans kontor Östermalm, som i juni 2006 förmedlade lägenheten med en angiven boarea om 64 kvm.

I december 2014 lämnade dåvarande ägare till lägenheten uppdrag till Mäklaren att förmedla lägenheten. Vid förmedlingen uppgavs lägenheten ha en boarea om 68 kvm. Baserat på uppgiften om lägenhetens boarea köpte han lägenheten för 5 910 000 kr.

I oktober 2016 gav han en annan mäklare YY på Mäklarfirmans kontor Östermalm uppdrag att förmedla lägenheten. Han uppgav till mäklare YY att lägenhetens boarea var 68 kvm, vilket han baserade på uppgiften från Mäklaren i samband med att han köpte lägenheten i december 2014. Under pågående budgivning presenterade mäklare YY besiktningsprotokollet från mars 2006 för honom. Besiktningsprotokollet, som Mäklarfirmans kontor Vasastan mottagit och betalat för i mars 2006, hade mäklare YY hittat internt inom Mäklarfirmans kontor.

Besiktningsprotokollet, samt att Mäklarfirmans kontor Östermalm hade förmedlat lägenheten i juni 2006, var ny information för honom. Det innebar att han tvingades att beställa en ny uppmätning av lägenhetens boarea, vilken bekräftade att boarean var 64 kvm.

Vid tillfället låg det högsta budet på 6 900 000 kr och det var två aktiva budgivare. Som en direkt konsekvens av den nya informationen havererade den pågående budgivningen och det högsta budet sänktes med 100 000 kr. Han tvingades sälja lägenheten för 6 800 000 kr.

Mäklarfirmans kontor Vasastan och Mäklarfirmans kontor Östermalm har ett historiskt långtgående samarbete då båda kontoren åtar sig förmedlingsuppdrag på Östermalm, City, Vasastan och Gamla stan. Det finns till och med fastighetsmäklare som på Mäklarfirmans kontors hemsida presenteras arbeta på både Mäklarfirmans kontor Vasastan och Mäklarfirmans kontor Östermalm, bland andra Mäklaren och mäklare YY. För att möjliggöra ett effektivt samarbete använder Mäklarfirmans kontor Vasastan och Mäklarfirmans kontor Östermalm samma affärssystem från Vitec. Affärssystemet täcker hela kedjan från intag till avslut av förmedlingsuppdrag och ger stöd för effektiv kundvård. Affärssystemet utgör det centrala verktyget i fastighetsmäklarnas vardag och

innehåller även annonskopplingen till externa partners så som t.ex. Hemnet. Mäklarfirmans kontor Vasastan och Mäklarfirmans kontor Östermalm delar CRM-funktionalitet (kontakt- och spekulantregister, budgivningar, uppgifter etc.), dokument, annonsmaterial, objektbeskrivningar, planritningar, besiktningar etc.

Affärssystemet är centralt och stöttar hela förmedlingsprocessen, alla fastighetsmäklare på Mäklarfirmans kontor Vasastan och Mäklarfirmans kontor Östermalm använder affärssystemet inför och under varje förmedlingsuppdrag. När en lägenhet/fastighet förmedlas för första gången skapas ett objekt för lägenheten/fastigheten i affärssystemet. I det fallet en lägenhet/fastighet förmedlas flera gånger av Mäklarfirmans kontor, skapas ett unikt objektnummer för varje enskilt förmedlingsuppdrag som länkas till objektet. På objektet i affärssystemet sparas all relevant information och genomförda aktiviteter från förmedlingsuppdraget/samtliga förmedlingsuppdrag. Det medför att vid ett nytt förmedlingsuppdrag kan ansvarig fastighetsmäklare på ett enkelt och tydligt sätt i affärssystemet inhämta all information om objektet som kan vara av vikt för det nya förmedlingsuppdraget, t.ex. vilken boarea objektet presenterades inneha vid tidigare förmedlingsuppdrag och eventuella dokument/notiser som ett besiktningsprotokoll eller mätbevis. Därefter kan fastighetsmäklaren initiera det nya förmedlingsuppdraget använda funktionaliteten i affärssystemet under hela förmedlingsprocessen för att t.ex. skapa prospekt, skapa annonser, publicera annonser på t.ex. Hemnet, hantera budgivning och ta fram avtal. För att underlätta arbetet för fastighetsmäklaren finns möjlighet att återanvända t.ex. texter, bilder och övrig information från eventuella tidigare förmedlingar av objektet.

Mäklarfirmans kontor Vasastans VD skrev i ett mejl till honom den 30 november 2016 att alla förmedlingsuppdrag är väl dokumenterade i affärssystemet. Med det sagt torde det vara ställt utom rimligt tvivel att Mäklaren använde affärssystemet inför och under förmedlingen av lägenheten i december 2014. Mäklaren hade genom affärssystemet tillgång till all information Mäklarfirmans kontor hade om lägenheten, inklusive att Mäklarfirmans kontor Östermalm hade förmedlat lägenheten i juni 2006 och då med en boarea om 64 kvm.

Det kan inte annat än anses ingå i Mäklarens skyldighet som fastighetsmäklare att i det läget misstänka att boarean om 68 kvm var felaktig. Genom att inte utreda lägenhetens faktiska boarea kan Mäklarens agerande inte bedömas vara annat än vårdslöst och oaktsamt.

Trots besiktningsprotokollet och Mäklarfirmans kontor Östermalms väldokumenterade förmedling av lägenheten i juni 2006 förmedlade Mäklaren i december 2014 lägenheten med en felaktig boarea om 68 kvm. Inte nog med det, lägenhetens felaktiga boarea beskrevs i objektbeskrivningen i positiva och de facto vilseledande ordalag genom ingressens *"yteffektiv och väldisponerad planlösning som bidrar till att lägenheten upplevs större än 68 kvm"*. Den vilseledande marknadsföringen gav honom ingen anledning att ifrågasätta lägenhetens boarea och hade en direkt påverkan på hans förmåga att fatta ett välgrundat affärsbeslut.

I objektsbeskrivningen framgick visserligen att boarean kunde vara felaktig och att en köpare som anser att boarean är av betydelse för köpet därför bör vidta en uppmätning. Någon ytterligare anmaning gjordes inte av Mäklaren. Den standardiserade skrivningen i objektsbeskrivningen bör ställas mot den av Mäklaren framtagna, specifika objektsbeskrivningen, där den felaktiga boarean marknadsfördes i positiva och vilseledande ordalag. Han frågade Mäklaren i samband med visningen vilka uppgifter boarean baserades på samt om adekvata kontrollåtgärder vidtagits för att verifiera uppgiften. Skrivningen i den specifika objektsbeskrivningen och Mäklarens svar gav honom ingen anledning att ifrågasätta lägenhetens boarea.

När han köpte lägenheten baserade han sitt bud på kvadratmeterpris, det mest dominerande nyckeltalet vid bostadsrättsköp i Stockholm. Hans bud, 5 910 000 kr, baserades på att lägenheten hade den utfästa boarean om 68 kvm. Kvadratmeterpriset blev 86 911 kr, vilket i relation till det genomsnittliga kvadratmeterpriset i Vasastan i december 2014 var högt.

Att lägenhetens faktiska boarea var 64 kvm medförde plötsligt att han betalade ett väldigt högt kvadratmeterpris, 92 343 kr per kvadratmeter. Hade inte Mäklaren brutit i sina skyldigheter vid förmedlingen av lägenheten, hade han haft möjlighet att basera sitt bud på lägenhetens korrekta boarea om 64 kvm och då hade han sänkt sitt bud med 347 647 kr, motsvarande fyra kvm á 86 911 kr/kvm.

Med anledning av detta yrkar han på 447 647 kr jämte ränta i ersättning. Ersättningskravet motsvarar priset för fyra kvm i december 2014 samt den ekonomiska förlust han led i samband med den havererade budgivningen i oktober 2016. Dröjsmålsränta yrkas från den 29 november 2016, då han framställde kravet mot Mäklaren

Mäklaren

Mäklaren har i huvudsak anfört följande.

Hon förnekar att hon skulle ha agerat oaktsamt i samband med förmedlingen.

Lägenheten förmedlades av henne i slutet av 2014. I samband med att uppdraget påbörjades så erhöll hon information om lägenheten av säljarna. Avseende lägenhetens boyta så meddelade säljarna, utan vare sig reservation eller övrig tvekan, att lägenhet hade en boarea om 68 kvm. Säljarna hade själv köpt lägenheten med samma information. Vid kontroller med bostadsrättsföreningen så erhöll hon samma information.

Oaktat detta så har Mäklaren i objektsbeskrivningen, då lägenheten inte hade mätts upp, verkat för att dels föra fram att uppgiften om boarean som lämnats av säljarna kunde var felaktig och att den köpare som ansåg att uppgiften om boarean var av betydelse för köpet bör vidta en uppmätning. NN har, efter visning av lägenheten och sedvanlig budgivning, förvärvat lägenheten utan att begära någon uppmätning av boarean.

Vid tidpunkten för förmedlingen så hade hon ingen som helst kännedom om att lägenheten hade mätts upp, och än mindre att lägenheten hade varit föremål för åtgärder från en annan fastighetsmäklare verksam vid Mäklarfirmans kontor under mars 2006. Uppgiften har inte heller varit tillgänglig med lätthet i det system som Mäklarfirmans kontor använder. Detta förhållande framgår tydligt av anmälarens egna uppgifter som redovisat att den senare fastighetsmäklaren också marknadsförde lägenheten till en boarea om 68 kvm och att det var först under budgivningen som informationen om uppmätningen från 2006 blev känd. Detta förhållande visar entydigt på att uppgiften om den tidigare mätning långt ifrån var tillgänglig med lätthet utan krävde omfattande åtgärder.

Det är förvisso så att Mäklarfirmans kontor Östermalm och Mäklarfirmans kontor Vasastan har ett gemensamt mäklarsystem. Dessa både verksamheter drivs av två oberoende juridiska personer utan några samarbeten utan de facto i konkurrens då man har rätt att bedriva verksamhet på varandras geografiska områden.

Något skäl att granska verksamhet eller tidigare förmedlingar från det företag som bedriver verksamhet i Östermalm har inte förelegat då Mäklaren påbörjande sitt uppdrag. Att förmedlingar skett från Östermalmskontoret tidigare har inte framgått då Mäklaren arbetade med förmedlingen.

Även om hon hade granskat de förmedlingar som skett från Östermalm så hade hon inte fått del av den aktuella uppmätningen då denna inte har funnits tillgänglig, utan i så fall skulle detta enbart kunnat ske genom granskning av den fysiska akten från 2006. Då denna uppgift enbart fysiskt fanns att tillgå på kontoret i Östermalm, har det således varit direkt omöjligt att kunna få tillgång till den fysiska akten.

Då uppgifterna inte framkommer direkt eller klart i mäklarsystemet, så har uppgifterna inte varit kända för henne. Någon skyldighet att enligt gällande lag gå igenom sitt mäklarsystem i en stor kedja föreligger inte. Man ska som huvudregel som fastighetsmäklare kunna förlita sig på uppgifter som man får från säljaren samt bostadsrättsföreningen. Då uppgifterna lämnats utan osäkerhet eller reservation från säljaren samt styrkts via bostadsrättsföreningens uppgifter i mäklarbilden så har hon inte haft anledning att misstänka fel eller söka efter ytterligare eventuella fakta.

I alla händelser föreligger det ingen skada. Mot bakgrund att NN inte vidtog någon uppmätning av lägenheten, trots anmaning, visar att uppgiften om boarean var av mindre betydelse och att NN hade varit villig att köpa lägenhet oavsett avvikelsen i boarean.

NN har inte uppfyllt sin bevisbörda i fråga om hypotetiskt händelseförlopp/den bristfälliga informationens prispåverkan.

Under alla förhållanden medför det faktum att NN valt att avstå från att rikta krav mot säljaren, som de facto är den som angivit boareans storlek samt avstått från att mäta upp lägenhet, trots anmaning, att en eventuell skada orsakats i sin helhet av anmälaren själv och inte av Mäklaren.

Vidare så utgör samma ovan angivna omständigheter grund för att skadeståndet skall jämkas ned till noll kr.

Avslutningsvis så är yrkat skadestånd under alla förhållanden inte rimligt då det bygger på en helt matematisk metod på att beräkna skadestånd. Ett sådant resonemang har inte accepterats i rättslig praxis.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadeståndsskyldighet

För skadeståndsskyldighet 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

Vissa uppgifter i objektsbeskrivningen måste mäklaren själv kontrollera. Omfattningen av mäklarens kontrollskyldighet framgår av 17 § fastighetsmäklarlagen. För övriga uppgifter, exempelvis uppgiften om bostadens storlek, är utgångspunkten att mäklaren inte behöver ifrågasätta eller kontrollera säljarens uppgifter. Å andra sidan får mäklaren inte okritiskt vidarebefordra säljarens uppgifter. Finns det anledning att misstänka att en uppgift är felaktig måste mäklaren agera, se prop. 1983/84:16 s. 37 f. och rättsfallet NJA 1991 s. 725.

Om en mäklare erhåller olika uppgifter om exempelvis bostadens storlek, bör mäklaren redovisa båda uppgifterna och ange källan till respektive uppgift, se Fastighetsmäklarinspektionens beslut i dnr 4.2-1762-14. I varje fall gäller detta om det inte står klart att den ena uppgiften inte kan vara riktig.

Mäklaren har oemotsagd uppgett att hon erhöll uppgiften om boarean från säljaren och föreningen. Frågan gäller om Mäklaren hade anledning att ifrågasätta denna uppgift. Eller mer konkret: om hon kände till eller borde ha känt till det mätprotokoll som angav att boarean uppgick till 64 kvm.

Det faktum att en annan mäklare vid Mäklarfirmans kontor åtta år tidigare hade förmedlat lägenheten med uppgift om 64 kvm, och att Mäklarfirmans kontor i samband därmed hade erhållit ett mätprotokoll, kan inte i sig innebära att Mäklaren borde ha känt till protokollet. Omständigheterna i det konkreta fallet kan dock medföra att hon ändå borde ha haft en sådan kännedom.

NN har utförligt redovisat omständigheter till stöd för att boareauppgiften fanns i Mäklarens mäklarsystem, att den var lätt tillgänglig för henne och att hon därmed borde ha känt till den. Mäklaren har lämnat till synes motstridiga uppgifter i denna del. I en inlägga uppgav hon att areauppgiften visserligen funnits i mäklarsystemet, men att den inte "varit tillgänglig med lätthet." Det hade enligt samma inlägga krävt "omfattande åtgärder" för att få fram uppgiften. I en annan inlägga, däremot, uppgav Mäklaren att hon "inte haft tillgång" till mätprotokollet, att det "enbart" fanns i "den fysiska akten från 2006" på Östermalmskontoret och att det var "direkt omöjligt" att få tillgång till denna. Å andra sidan angavs i samma inlägga att boareauppgiften "inte framkommer direkt eller klart" i mäklarsystemet" och att hon inte hade någon skyldighet "att gå igenom sitt mäklarsystem."

På grund av de tvetydiga uppgifterna anser sig nämnden kunna bortse från påståendet att uppgiften endast fanns i den fysiska akten på Östermalmskontoret. Nämnden godtar därför anmälares uppgift att uppgiften fanns i Mäklarens mäklarsystem.

Någon generell skyldighet för en mäklare att gå igenom sitt mäklarsystem för att leta efter uppgifter från tidigare förmedlingar, utförda av andra mäklare, kan inte gärna finnas. Frågan gäller snarare hur lätt eller svårt det var att hitta boareauppgiften från 2006 i mäklarsystemet. Om det var lätt, som NN gjort gällande, talar det för att Mäklaren varit oaktsam. Omvänt gäller att om det var svårt, som Mäklaren gjort gällande, talar det mot att hon varit oaktsam.

Som angetts är det den skadelidande, alltså NN, som har bevisbördan för påståendet om oaktsamhet. Nämndens möjligheter att utreda och ta ställning till tekniska förhållanden är högst begränsad, och inom ramen för nämndens skriftliga handläggning har det inte visats att det var lätt att hitta uppgiften, utan nämnden har att utgå från att det var svårt, så som Mäklaren uppgett.

För detta talar i viss mån även det faktum att Mäklare YY vid förmedlingen år 2016 hittade uppgiften först i slutet av budgivningen.

På nu anförda skäl är det enligt nämndens mening inte visat att Mäklaren agerade oaktsamt, och NNs krav kan redan av det skälet inte bifallas.

Skada

Med den bedömning som gjorts i oaktsamhetsfrågan behöver nämnden inte ta ställning till frågan om det föreligger en skada och hur stor denna i så fall är. Nämnden vill ändå göra följande anmärkningar.

I objektsbeskrivningen angavs att boarean uppgick till cirka 68 kvm och att uppgiften var kontrollerad med säljaren och bostadsrättsföreningen. Det angavs också att uppgiften av olika skäl kunde vara felaktig och att den köpare som ansåg att arean var av betydelse för köpet borde låta mäta upp lägenheten. Uppgiften om lägenhetens storlek var alltså försedd med flera reservationer.

Reservationen att lägenhetens boarea var "cirka" 68 kvm, och som bara förekom på ett ställe i objektsbeskrivningen, får anses ha en begränsad effekt, jfr rättsfallet NJA 2016 s. 237 (p. 18). Av större intresse är däremot att det i objektsbeskrivningen påtalades att areauppgiften av olika skäl kunde vara felaktig. Det innebär att NN inte med fog kunde utgå från att lägenhetens boarea uppgick till 68 kvm. Vad NN anför i denna del, att det i objektsbeskrivningen angavs att "lägenheten upplevs större än 68 kvm", föranleder ingen annan bedömning. NN har även uppgett att han särskilt frågade vad areauppgiften grundade sig på och att det svar han fick från Mäklaren inte gav honom anledning att ifrågasätta uppgiften. Han har emellertid inte redogjort för innehållet i Mäklarens påstådda svar, och det kan därför inte vägas in i nämndens bedömning.

Hur stor avvikelse hade NN då anledning att räkna med, givet det faktum att osäkerheten i areauppgiften hade påtalats för honom? Det är ett känt faktum att bostadsrättsföreningars uppgifter om lägenheternas storlek ofta är felaktiga. Det gäller särskilt för äldre lägenheter, som kan ha mätts upp med en annan mättnorm än den nu gällande, jfr rättsfallet NJA 1997 s. 667. Enligt nämndens mening får en köpare, när det är fråga om äldre lägenheter, räkna

med att lägenhetens area kan avvika med åtminstone det antal kvadratmeter som tillämpning av en äldre mätnorm kan medföra. Ståndpunkten får stöd av rättsfallet NJA 2002 s. 477, ett mål mellan en hyresgäst och en hyresvärd, där det ansågs att en felaktigt angiven lägenhetsyta i ett hyreskontrakt utgjorde en utfästelse som i princip kunde medföra ersättningsskyldighet för hyresvärderna. I domskälen antyds dock att bedömningen hade kunnat bli en annan om avvikelserna endast hade berott på att en äldre mätnorm hade använts. HD uttalade att "det har inte heller gjorts gällande i målet att skillnaden i uppmätt yta skulle ha något samband med att normerna för uppmätning av bostadslägenheters yta har ändrats".

I detta fall uppgår den uppmätta avvikelserna till fyra kvadratmeter, eller knappt sex procent. Till detta kommer att avrundningsreglerna vid areamätning – areauppgifter ska enligt Svensk Standard avrundas till närmaste heltal – medför att avvikelserna i praktiken kan ha varit allt mellan drygt tre och knappt fem kvadratmeter. Enligt nämndens mening är det antagligt att den avvikelserna var internaliserad i priset genom den kraftfulla reservation om lägenhetens storlek som lämnades i objektsbeskrivningen. NNs krav hade därmed inte kunnat bifallas, även om nämnden hade ansett att Mäklaren agerat oaktsamt.

Nämnden vill också tillägga att även i de fall där ett visst antal kvadratmeter anges utan reservationer, beräknas inte skadeståndet på det linjära sätt som NN gjort gällande. Det hänger dels ihop med det som brukar kallas lagen om avtagande gränsnytta – en lägenhets "första" kvadratmeter är mer värdefulla än de "sista" – men också med det faktum att köparen har besett lägenheten före köpet och kunnat bilda sig en uppfattning om de faktiska utrymmena, se rättsfallen RH 1995:88 och RH 1994:124 samt Jon Kihlman, Fel. Särskilt vid köp av lös och fast egendom, s. 190 f.

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.