

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN och YY har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN och YY har, som de slutligen har bestämt sin talan, yrkat att Mäklaren ska utge 33 404 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

Genom köpekontrakt den 22 december 2016 förvärvade NN och YY, genom ett s.k. arealförvärv, del av fastigheten XX för en köpeskilling om 780 000 kr. Säljare var delägarna i den samfällighet som utgjorde stamfastigheten. Affären förmedlades av Mäklaren.

I köpekontraktet angavs, såvitt nu är av intresse, dels att tillträde skulle ske 14 dagar efter det att beslut om avstyckning vunnit laga kraft, dels att alla kostnader i samband med lantmäteriförrättningen skulle delas lika mellan säljare och köpare.

GRUNDER

NN och YY

NN och YY har i huvudsak anfört följande.

I prospektet, och även i köpekontraktet, stod att det var fråga om en friköpt tomt. I deras värld innebär det att avstyckning redan är gjord och således inte behöver betalas igen. Det framkom dock att tomten inte var friköpt utan ägdes av en samfällighet och skulle behöva styckas av till en kostnad som enligt Mäklaren uppgick till cirka 30 000 kr, även om han inte lovade detta. Mäklaren uppgav vidare att det var praxis att köparen stod för denna kostnad, men att han skulle prata med säljaren om att dela på kostnaden. De godtog detta.

Samtidigt som de blev överens med säljaren sade de upp sin lägenhet, för att senare få veta att de inte kunde flytta in förrän 14 dagar efter det att avstyckningen var genomförd. Detta ledde till att de blev tvingade att hyra huset av samfällighetens ägare i en och en halv månad för 6 750 kr; de kunde inte stå utan boende under perioden den 1 mars till den 11 april.

Affären pågick från den 8 november 2016 till den 11 april 2017 och de blev överens med säljaren om pris i slutet av november. De sade upp lägenheten den 29 november.

Senare kom en räkning på 26 654 kr. De antog att detta var hela kostnaden för avstyckningen och att den skulle delas med säljaren, men det visade sig att säljaren hade fått en räkning på samma belopp. Den totala kostnaden för avstyckningen uppgick alltså till drygt 53 000 kr.

När en person som jobbar på professionell nivå med något, ska man kunna lita på att den personen vet vad den talar om och inte gissar sig fram. Till exempel hur lång tid ett tillträde ska ta eller om marken är friköpt eller inte när prospektet skrivs.

Mäklaren bör stå för hela deras kostnad för avstyckningen, 26 654 kr.

Därutöver begär de ersättning för hyreskostnaden för huset. Totalt uppgår kravet till 33 404 kr (26 654 + 6 750).

Mäklaren

Mäklaren har anfört följande.

Han bestrider yrkandet.

Av § 14 i köpekontraktet framgår klart och tydligt att säljare och köpare ombesörjer och bekostar nödvändiga lantmäteriförrättningar med anledning av köpet. Alla kostnader för förrättningen delas lika mellan köpare och säljare.

Någon uppgift om kostnaden för lantmäteriförrättningen i det specifika ärendet fanns inte vid tidpunkten för köpekontraktet då Lantmäteriet först vid en avslutad förrättning vet hur många arbetstimmar etc. de har lagt ner på avstyckningen. Således är det först när förrättningen är klar som kostnaden kan fastställas. Han har inte lovat att kostnaden ska stanna vid en viss summa.

Köpekontraktet är daterat den 22 december 2016. Att NN och YY den 29 november 2016 valde att säga upp sin dåvarande bostad utan att ha ett underskrivet köpekontrakt är ett beslut som de får ta ansvar för.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet och objektsbeskrivningen. Nämnden har även inhämtat statistik från Lantmäteriet avseende genomsnittliga kostnader för avstyckning.

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. Vad gäller orsakssambandet behöver detta inte alltid vara fullt styrkt utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

Friköpt tomt

NN och YY har gjort gällande att eftersom objektet marknadsfördes som en friköpt tomt, utgick de ifrån att inga avstyckningskostnader skulle tillkomma. Nämnden konstaterar att oavsett hur det förhåller sig med detta, är det utrett att NN och YY före köpekontraktets undertecknande fick information om att avstyckningskostnader tillkom och att förhandlingar fördes mellan dem och säljaren om fördelningen av dessa kostnader. Vid sådant förhållande har NN och YY inte lidit någon ekonomisk skada i denna del; de kunde beakta avstyckningskostnaden när de beslutade hur mycket de var beredda att betala för fastigheten.

Uppgift om avstyckningskostnaden

NN och YY har bevisbördan för att Mäklaren uppgav att avstyckningskostnaden skulle uppgå till cirka 30 000 kr (eller annat belopp understigande den faktiska kostnaden om 53 308 kr). Mäklaren har, som nämnden uppfattat det, förnekat att han skulle ha uppgett detta, och NN och YY har inte lyckats visa motsatsen.

Nämnden tillägger att även om det var så att Mäklaren uppgav att kostnaden kunde beräknas till cirka 30 000 kr, innebär det inte att han varit oaktsam. Den genomsnittliga kostnaden för en avstyckning år 2016 uppgick enligt Lantmäteriets statistik till 33 639 kr, men spridningen är stor och det går aldrig att i förväg veta vad kostnaden i det enskilda fallet kommer att bli. Nämnden noterar också att NN och YY inte påstått att Mäklaren skulle ha lovat att kostnaden inte skulle överstiga cirka 30 000 kr.

Hyreskostnaden

NN och YY får anses ha gjort gällande att Mäklaren borde ha upplyst dem om att tillträde inte kunde ske förrän avstyckningen vunnit laga kraft, så att de hade kunnat anpassa sin uppsägning av lägenheten efter detta. Av utredningen framgår emellertid att NN och YY sade upp sin lägenhet den 29 november och att köpekontraktet undertecknades först den 22 december. Det innebar ett medvetet risktagande från NN och YYs sida; vid tidpunkten för uppsägningen kunde de ju inte säkert veta att säljarna skulle ha accepterat ett tillträde den 1 mars, även om det kanske låg nära till hands att anta det. Vidare kunde de inte veta om de ens de skulle bli köpare av fastigheten.

Vidare ligger det i sakens natur att det aldrig går att veta hur lång tid en avstyckning tar. Med andra ord: även om Mäklaren hade upplyst dem om att tillträdet var avhängigt frågan om avstyckning, hade det inte kunnat bli fråga om fördyrade hyreskostnader, alternativt kostnader för dubbelt boende.

Slutligen har NN och YY inte ens påstått att hyreskostnaden om 6 750 kr översteg kostnaden för deras tidigare boende (det är ju endast den eventuella merkostnaden för det nya boendet som skulle kunna utgöra en skada). Det har alltså inte ens påståtts, och än mindre visats, att NN och YY lidit någon skada i denna del.

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Stina Johannesson, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Björn Willborg, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare och 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.