

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen Ann Lindblom

Saken

Skadestånd

BESLUT

Nämnden rekommenderar att Mäklaren ska betala 100 000 kr till NN.

YRKANDEN M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 200 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

Genom köpekontrakt den 22 mars 2017 förvärvade NN lägenheten nr XX i Brf YY med adress ZZ-vägen 11 för en köpeskilling om 1 995 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I den av Mäklaren upprättade objektsbeskrivningen angavs, såvitt nu är av intresse, följande. "Från vardagsrummet når man lägenhetens balkong, perfekt belägen i syd/väst. Här kan du njuta av solen från lunchtid fram till sena kvällen."

Efter köpet har det visat sig att balkongen är belägen mot nordost.

GRUNDER

NN

NN har i huvudsak anfört följande.

Lägenheten är en nyproduktion och såldes enbart på ritning. Det fanns således ingen möjlighet till visning utan underlaget till köpet var objektsbeskrivningen. I objektsbeskrivningen stod klart och tydligt att lägenheten låg i sydväst med balkong där solen låg på från tidig lunch till sen kväll. Priset var ett fast pris och låg på 1 995 000 kr.

Då det såldes flera lägenheter i samma storlek till samma pris i området men med sämre sol-läge (nordost eller sydost) valde hon att köpa just denna eftersom hon ville ha mycket sol.

På avtalsdagen gick de igenom objektsbeskrivningen där det tydligt stod att balkongen ligger i sydväst. I samband med tillträdet uppdagades det dock att lägenheten inte låg i sydvästligt läge utan i det motsatta, det vill säga nordost. Eftersom hon köpt just denna lägenhet på grund av solläget, kände hon sig otroligt lurad och besviken. Mäklaren tog på sig fullt ansvar för detta och erkände att han hade gjort helt fel vid försäljningen. I och med att det var han som gjort fel kunde köpet inte hävas utan hon var tvungen att fullfölja det.

Efter att ha följt slutpriser på lägenheter i samma område anser hon att den ekonomiska skadan uppgår till 200 000 kr. Lägenheter som har sålts på visning under sommaren i samma område har värderats till samma – eller lägre pris – och därför anser hon att lägenheten inte var värd detta när hon köpte den eftersom den enbart såldes på ritning till ett fast pris.

Hon hänvisar till prisstatistik för likvärdiga lägenheter. En lägenhet på ZZ-vägen 13 ligger i sydost och har därmed bättre solläge än hennes, men såldes till samma pris som hennes fast med visning och budgivning.

Mäklaren

Mäklaren har i huvudsak anfört följande.

Han medger att han agerat oaktsamt genom att i objektsbeskrivningen felaktigt ha uppgett att balkongen ligger i sydvästligt läge med sol från lunchtid till sena kvällen, när det korrekta läget på balkongen är nordostligt.

För att skadeståndsskyldighet ska föreligga räcker det inte med att det föreligger en oaktsamhet. Oaktsamheten måste även ha orsakat en ekonomisk skada. Skadan beräknas som skillnaden mellan det pris som har erlagts för bostadsrätten och det pris som hade blivit aktuellt om korrekt information hade lämnats innan köpet.

NN gör gällande att hon valde att köpa den aktuella bostadsrätten just på grund av läget på balkongen då hon ville ha mycket sol. Han uppfattar att NN anser att bostadsrätten inte var värd det hon betalade för den, det vill säga 1 995 000 kr, på grund av den felaktiga uppgiften om läget på balkongen, utan att den endast var värd 1 795 000 kr.

Vidare uppger NN i sin anmälan till FRN att "[l]ägenheter som har sålts på visning under sommaren i samma område har värderats till samma – eller lägre pris – och därför anser jag att lägenheten inte var värd detta när jag köpte den eftersom den enbart såldes på ritning till ett fast pris".

Han förstår inte riktigt vad NN menar med sitt påstående ovan. Han uppfattar det som att hon menar att det är skillnad att köpa bostadsrätt på ritning till fast pris och efter visning med budgivning, men han förstår inte på vilket sätt hon menar att detta i aktuellt fall utgör en skillnad. Det är emellertid hans uppfattning att oavsett om en köpare köper en bostadsrätt efter budgivning eller till fast pris så är marknadsvärdet på bostadsrätten det pris som en köpare faktiskt är villig att betala för den. Det är således inte utgångspriset på bostadsrätten som utgör marknadsvärdet utan den faktiska köpeskillingen som erläggs. Fast pris utgör det pris som en säljare/fastighetsmäklare bedömer motsvarar marknadsvärdet. Utgångspriset (innan en eventuell budgivning tar fart) utgör visserligen också det pris som säljaren/fastighetsmäklaren tror motsvarar marknadsvärdet, men det faktiska marknadsvärdet är den köpeskillning som erläggs för bostadsrätten, det vill säga vad marknaden faktiskt är beredd att betala för det aktuella objektet.

Det stämmer att den bostadsrätt som NN har köpt endast såldes på ritning. Däremot såldes den inte till fast pris utan bostadsrätten var utannonserad med utgångspris om 1 995 000 kronor. Bostadsrätten var i och för sig nyproducerad och såldes

endast på ritning, men den såldes inte av byggherren utan av en privatperson som hade köpt bostadsrätten ett eller två år tidigare och som sedan valde att sälja den innan bostadsrätten hunnit bli färdigställd. När NN hade lagt sitt bud på bostadsrätten som motsvarade utgångspriset valde säljaren att överlåta bostadsrätten till henne, varför någon budgivning aldrig blev aktuell. Oavsett om NN har köpt bostadsrätten till fast pris eller utgångspris innebär det inte att hon har betalat för mycket för den.

Precis som NN skriver har det sålts andra bostadsrätter i området där hennes bostadsrätt ligger. ZZ-vägen 11 och ZZ-vägen 13 tillhör samma bostadsrättsförening och lägenheterna ligger i två byggnader som tillsammans bildar formen av ett L. På ZZ-vägen 11 har det under mars och maj 2017 sålts tre liknande bostadsrätter som NNs, det vill säga ettor med balkong åt nordost. Den första ettan såldes för 2 095 000 kr, den andra ettan såldes för 1 950 000 kronor och den tredje ettan såldes för 2 025 000 kr. På ZZ-vägen 13 har det under april och maj 2017 sålts tre bostadsrätter liknande NNs med den skillnaden att dessa ettor har ett bättre solläge, sydostligt. Samtliga dessa tre ettor har sålts till en lägre köpeskillning än vad NN betalade för sin.

Sammanfattningsvis har bostadsrätter med lika solläge som NNs bostadsrätt sålts för ungefär samma pris (med endast liten skillnad både uppåt och nedåt), medan bostadsrätter med bättre solläge än NNs bostadsrätt har sålts för ett lägre pris. Det är således inte solläget som har påverkat marknadsvärdet på bostadsrätterna och det är därmed inte visat att priset på NNs hade blivit lägre med korrekt information om läget på balkongen.

Även om NN inte anser att hennes bostadsrätt är värd det hon betalade för den så utgör det pris hon har betalat för bostadsrätten marknadsvärdet på densamma mot bakgrund av ovan nämnd försäljningsstatistik. Det är inte heller visat eller sannolikt att säljaren hade gått med på att sänka köpeskillningen med 200 000 kronor. Säljaren begärde det pris som denne lägst kunde tänka sig att sälja bostadsrätten för.

NN har i sin anmälan bifogat försäljningsstatistik på bostadsrätter som sålts i hennes område under sommaren. Den statistik som hon har bifogat är dock enligt hans uppfattning inte tillförlitlig då den endast visar det sista budet som finns registrerat hos Booli innan annonsen togs bort. Det är inte säkert att det blev det budet som blev det slutliga priset på bostadsrätten.

Felet uppdagades i samband med tillträdet eller en kort tid efter. Han ansåg inte att NN hade lidit någon ekonomisk skada till följd av felet, men ville ändå försöka

att hjälpa henne då hon kände sig besviken. Han erbjöd sig därför av goodwill att sälja om bostadsrätten utan arvode. NN tackade dock nej till detta. Eftersom NN inte ville godta erbjudandet om att sälja om bostadsrätten utan arvode, ifrågasätter han om läget på balkongen har haft en så avgörande betydelse för hennes köp av bostadsrätten som hon gör gällande.

NN har bland annat genmält följande:

Då hon följde budgivningar på lägenheter i området ansåg hon att värdet på lägenheten hon trodde sig köpa stämde bra överens med tanke på läget i sydväst.

När det uppdagades i samband med tillträdet att lägenheten i själva verket låg åt helt fel håll var Mäklaren snabb med att säga att hon inte hade några möjligheter att häva köpet – något hon hade avsikt att göra. Mäklaren menade att eftersom det var han som gjort fel och inte säljaren, kunde skulden inte läggas på säljaren och därmed kunde köpet inte hävas. Godtroget nog accepterade hon detta, men började tänka över vad hon hade för alternativ då hon inte hade fått den lägenhet hon faktiskt hade köpt i enlighet med objektsbeskrivningen.

Det stämmer att Mäklaren erbjöd henne att sälja lägenheten utan arvode och ville hjälpa henne att köpa en annan i området. Mäklaren ifrågasätter nu hennes val att inte sälja lägenheten utan behålla den trots allt. Till sitt försvar kan hon ange detta: först och främst hade hon fått beviljat lån på lägenheten och därmed stod med en hög skuld som hon skulle behöva betala för. Fram till tillträdet hade hon bott hos vänner i två veckor med alla sina möbler i förvaring eftersom hon frånträdde sin gamla lägenhet i slutet av april. De diskuterade aldrig vad som skulle hända om lägenheten inte såldes med vinst utan kanske till och med förlust. Vem skulle då stå för dessa kostnader? Mäklaren erbjöd henne att köpa en annan lägenhet i området som låg på bottenplan med bättre läge till en lägre summa. Detta hade då inneburit att hon behövt stå med två lån och med en överbryggnadskredit. Denna lägenhet var ännu inte redo för tillträde vilket skulle innebära att hon var tvungen att flytta in i den lägenhet hon köpt, på något sätt göra den redo för visning samtidigt och sedan flytta ut allt igen för att då kunna tillträda den andra. Ett rätt stort projekt som säkerligen hade inneburit merkostnader då hon behövt anlita flytt-hjälp. Då hon som sagt redan hade en hög skuld och skulle få betala mycket pengar för denna lägenhet, ansåg hon att hon inte hade råd med detta och valde att behålla lägenheten. Om Mäklaren hade erbjudit sig att hjälpa till med alla ovanstående kostnader samt kunde garantera att hennes lägenhet såldes till minst det pris hon betalat, hade hennes val kanske sett annorlunda ut.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet och objektsbeskrivningen.

Båda parter har åberopat och gett in viss prisstatistik. Mäklaren har även gett in en skiss över bostadsrättsföreningens två hus.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadeståndsskyldighet

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

Mäklaren har medgett att han agerat oaktsamt genom att ange att balkongen låg i sydvästligt läge med sol från lunchtid till sena kvällen, när det korrekta läget på balkongen var nordostligt. Medgivandet ska ligga till grund för nämndens vidare bedömning.

Skada och orsakssamband

Som nämnts är det den skadelidande, alltså NN, som har bevisbördan för att det föreligger en skada. Hon har i princip också bevisbördan för skadans storlek. Om nämnden finner det visat att det föreligger en skada, har nämnden dock ofta möjlighet att uppskatta skadans storlek, även om ingen eller endast ofullständig bevisning har förts om detta, jfr rättsfallet NJA 2011 s. 576.

Nämnden konstaterar att en balkong eller uteplats i syd- eller västläge ofta framhålls av säljare och mäklare som ett försäljningsargument. Så skedde även i detta fall: i objektsbeskrivningen angavs att balkongen var "perfekt belägen i syd/väst"

och att man på balkongen kunde "njuta av solen från lunchtid fram till sena kvällen." En balkong i syd- eller västläge är, enligt nämndens mening, något som typiskt sett ökar en bostads marknadsvärde. Utgångspunkten blir därför att uppgiften påverkade köpet och att den medfört en skada. Nämnden fäster här även vikt vid att uppgiften om väderstreck och soltillgång var preciserade.

Med marknadsvärde menas det mest sannolika priset vid en försäljning. Köpeskillingen i en konkret affär avspeglar inte med nödvändighet marknadsvärdet, i en konkret affär kan köpeskillingen såväl understiga som överstiga marknadsvärdet. Bland annat av det skälet kan inga långtgående slutsatser dras av det fåtal försäljningar i föreningen som Mäklaren har redovisat. Nämnden tillägger dessutom att i tre av de sex redovisade lägenhetsförsäljningarna var lägenheten belägen på den första våningen, medan NNs lägenhet ligger på den tredje våningen; lägenheter på första våningen har typiskt sett ett lägre marknadsvärde. (Att lägenheterna på den första våningen enligt den av Mäklaren ingivna statistiken i flera fall såldes för högre priser än lägenheter på högre liggande våningsplan visar, enligt nämndens mening, inget annat än att det statistiska materialet är alldeles för litet för att medge några slutsatser om marknadsvärdet.)

Sammanfattningsvis anser nämnden att det föreligger en skada, men NN har inte visat att skadan uppgår till det yrkade beloppet. Nämnden, som alltså har möjlighet att uppskatta skadans storlek, bedömer att den felaktiga uppgiften om balkongläge och soltillgång kan ha påverkat marknadsvärdet med omkring 100 000 kr.

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.