

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen Mats Sjöquist

Saken

Skadestånd

BESLUT

Mäklaren rekommenderas att betala 125 000 kr till NN och YY.

YRKANDEN M.M.

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 150 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

Genom köpekontrakt den 28 december 2016 förvärvade NN och YY lägenheten XX för en köpeskilling om 2 600 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I den av Mäklaren upprättade objektsbeskrivningen angavs, såvitt nu är av intresse, att lägenheten var belägen på "våning 2 av 5".

GRUNDER

NN och YY

I objektsbeskrivningen på Hemnet stod det att lägenheten var belägen på "våning 2 av 5 (hiss finns)". Mäklaren redogjorde även muntligt för att lägenheten var belägen på våningsplan 2. Eftersom lägenheten i själva verket är belägen på entréplan vill de kompenseras med 150 000 kr.

Lägenheten såldes på ritning och möjlighet till visning fanns inte. Köpet gjordes köpet i god tro och med objektsbeskrivningen från Hemnet som huvudsaklig beskrivning.

Inte ens när de beskrev att de hade åkt och sett lägenheten på plats fick de höra invändningar om att det var fel lägenhet. De berättade att alla lägenheter hade färdigbyggda balkonger utom den på våningsplan 1, och de nämnde att deras lägenhet på våningsplan 2 såg ut att vara färdig för inflyttning. När de åkte till området för att titta på byggnaden utgick de från att den andra balkongen sett från marken var lägenheten som såldes. De fick även "hisstid" på ett särskilt blad av Mäklaren. Istället visade det sig att lägenheten var belägen på entréplan och därmed inte var i behov av någon hiss överhuvudtaget om möbler togs in genom entréplan mot gården.

De är förstagångsköpare av bostadsrätt i Stockholm. De har aldrig heller förut köpt bostad på ritning och köpte bostaden i tron att den var belägen på våningsplan 2, som det stod i annonsen på Hemnet. I rums- och byggnadsbeskrivningen (beslutsbilaga 1. Bilagan finns inte med i det anonymiserade beslutet) står det att lägenhet 5-1001 tillhör entréplan. De fick aldrig ta del av denna handling utan fick den endast insatt i pärmen bland övriga blad i överlåtelseavtalet. Det bör noteras att deras signaturer på bladet saknas och de intygar på heder och samvete att de aldrig fick ta del av informationen som stod på bladet när avtalet tecknades.

Skanskas byggnadsbeskrivning, som visar positionen på den reklamerade lägenheten, har de hämtat från internet och alltså inte fått av Mäklaren.

Mäklaren har räknat entréplan som ett eget våningsplan, problemet är att byggnaden då får sex våningar. Alltså borde han rimligtvis marknadsfört lägenhet 5-1001 som våning 2 av 6 för ge dem en chans att orientera var bostaden är belägen utifrån bilderna i annonsen.

De hade möjlighet att köpa en lägenhet, samma dag, på Z-vägen 161, våningsplan 1, men avstod den affären då de av trygghetsskäl ville bo på våningsplan 2.

Enligt Skanska Nya Hems försäljare ZZ är värdeskillnaden mellan bottenvåning/våning 1 och våning 2 omkring 150 000 kr. Det skiljer 200 000 kr i värde på deras lägenhet och den som Mäklaren marknadsförde.

Mäklaren

Han förnekar att han skulle ha agerat oaktsamt eller i något avseende ha agerat i strid mot god fastighetsmäklarsed. Han förnekar vidare att NN och YY har lidit någon skada.

Eftersom lägenheten inte var färdigställd fick han i mångt och mycket förlita sig på information från säljaren, föreningen och i viss mån entreprenören.

Det är korrekt att han i marknadsföringen redovisade lägenheten som belägen på våningsplan 2. Han redovisade våningsplanen på så sätt att våningsplan 1 var entréplan och den aktuella lägenheten var således belägen på våningen ovanför, det vill säga våningsplan 2.

Vid genomgång av föreningens fastighet framgår att lägenheten inte ligger i markplan, utan faktiskt är belägen på andra våningen i föreningens fastighet. Någon värdepåverkan beroende på läget föreligger således inte. Uppgiften var inte heller felaktig eller missvisande.

NN och YY har inför köpet tagit del av samtliga relevanta handlingar. Bland annat fogades en rums- och byggnadsbeskrivning som en bilaga till köpekontraktet (beslutsbilaga 1. Bilagan finns inte med i det anonymiserade beslutet). NN och YY har felaktigt påstått att beskrivningen inte gicks igenom vid tillfället för tecknandet av överlåtelseavtalet och att han uppsåtligen skulle ha smugit in informationen utan genomgång samt undertecknade. Påståendet är direkt felaktigt och stämmer inte överens med de faktiska omständigheterna. I samband med genomgången inför överlåtelseavtalet tecknade så har samtliga handlingar som ingår som bilaga till överlåtelseavtalet gått genom samt kvitterats av parterna i överlåtelsen.

Det var inte fråga om någon upplåtelse från föreningen utan om en försäljning. Det är uteslutet att säljaren skulle ha sålt lägenheten till ett lägre pris än vad som blev fallet. Köpeskillingen motsvarade också marknadsvärdet. Exakt likadana lägenheter i samma förening har sålts för 2 595 000 kr den 7 november och 18 december 2016.

Det stämmer inte att NN och YY valde den aktuella lägenheten, i stället för en lägenhet på ZZ-vägen 161, på grund av att den aktuella lägenheten låg på ett annat plan. Av de ingivna telefoninspelningarna framgår att NN och YY ansåg att

den aktuella lägenheten var ett mer fördelaktigt köp än den andra lägenheten, detta då den aktuella lägenheten var en tvåa och hade en större boyta. Någon information om våningsplanets betydelse framgår inte av telefonsamtalen.

Han har kontaktat Värderingsdata som på hans uppdrag tagit fram underlag för samtliga försäljningar i den i ärendet aktuella bostadsrättsföreningen under perioden 1 november 2016 - 6 februari 2017. Av underlaget framgår att det mer eller mindre inte föreligger några prisskillnader mellan lika stora lägenheter på olika plan i bostadsrättsföreningen.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet, objektsbeskrivningen, rums- och byggnadsbeskrivning, byggproducentens försäljningsmaterial med skisser över föreningens hus där de olika lägenheterna är inritade samt fotografier av huset med den aktuella lägenheten markerad.

Mäklaren har gett in en rapport från Boverket, dnr 2016:30, inspelningar av två telefonsamtal mellan honom och NN samt viss prisstatistik. Även NN och YY har gett in prisstatistik.

Nämnden har varit i kontakt med byggproducenten Skanska för att säkerställa att nämnden på ett korrekt sätt har uppfattat lägenhetens faktiska läge i huset.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

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. Annorlunda uttryckt skulle skadan inte ha uppstått om mäklaren hade agerat aktsamt.

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

Oaktsamhet

Nämnden konstaterar inledningsvis att det inte har någon egentlig betydelse med vilket ord ett visst våningsplan betecknas. Om den första våningen i en byggnad kallas "Källarvåning", "Entrévåning" eller "Våning 1" i marknadsföringen är i regel ovidkommande. Det avgörande är i stället lägenhetens faktiska läge i föreningens hus, och om mäklaren har presenterat detta läge på ett rättvisande sätt eller inte.

Av utredningen framgår följande. Den del av föreningens hus där den aktuella lägenheten är belägen består av sju plan. Enligt en skiss som upprättats av bostadsproducenten, beslutsbilaga 1 (bilagan finns inte med i det anonymiserade beslutet), benämns det första planet "Källarvåning". Över den finns ett plan benämnt "Entrévåning" och sedan ytterligare fem plan, benämnda "Våning 1", "Våning 2", "Våning 3", "Våning 4" och "Våning 5". Bostadslägenheter finns på "Entrévåningen" och på de fem våningsplanen över denna, alltså sammanlagt på sex våningsplan.

Av en annan skiss från bostadsproducenten, beslutsbilaga 2 (bilagan finns inte med i det anonymiserade beslutet), framgår att den lägenhet som NN och YY förvärvade är belägen på det nedersta planet med bostadslägenheter, alltså det plan som i beslutsbilaga 1 benämns "Entrévåning".

Av beslutsbilaga 1, och även av de ingivna fotografierna, framgår att det plan som benämns "Källarvåning" endast delvis ligger under jord. Huset är byggt i suteräng, och ut mot gatan ligger "Källarvåningen" delvis ovan jord. Det innebär i sin tur att "Entrévåningen" ligger på det andra våningsplanet, sett från gatan. Sett från innegården ligger "Entrévåningen" däremot i markplan, även detta framgår av beslutsbilaga 1.

Om man läser samman beslutsbilaga 1 med texten i objektsbeskrivningen, där det alltså angavs att lägenheten fanns på "våning 2 av 5", kan det inte gärna tolkas på annat sätt än att lägenheten var belägen på det plan som i beslutsbilaga 1 benämns "Våning 2". För detta talar att det fanns fem plan som i beslutsbilaga 1 benämndes med ordet "våning" samt att det i objektsbeskrivningen angavs att lägenheten fanns på "våning 2 av 5" (trots att det alltså fanns sex våningsplan i byggnaden som innehöll bostadslägenheter och sju plan totalt).

Av det sagda följer att Mäklaren inte marknadsförde lägenheten på ett rättvisande sätt. Och eftersom han inte hade någon grund för att tro att lägenheten var belägen på någon annan plats i huset än den faktiskt var belägen – han har inte ens påstått att han hade det – har han enligt nämndens mening varit oaktsam.

sam. Vad Mäklaren anfört i denna del, att källarplanet var beläget ovanför marknivån och att den aktuella lägenheten därmed var belägen på det andra våningsplanet från gatunivån räknat, saknar betydelse. Skissen i beslutsbilaga 1 gav ju, tillsammans med texten i objektsbeskrivningen, vid handen att lägenheten var belägen på det fjärde våningsplanet, sett från gatunivån, och det tredje sett från innergården.

Inte heller Mäklarens invändningar om den byggnadstekniska nomenklaturen beträffande begreppet "våning" föranleder någon annan bedömning än den nu angivna. Detsamma gäller hans invändning om att NN och YY genom beslutsbilaga 1 fick korrekt information. Om det har lämnats en felaktig uppgift i marknadsföringen kan mäklaren i och för sig undgå ansvar om uppgiften rättas, men i så fall måste det ske på ett tydligt sätt, jfr 18 § 3 st. köplagen. Viktig information får inte heller lämnas först på kontraktsdagen, jfr rättsfallet RÅ 2006 ref. 53. För övrigt framgår inte lägenhetens läge i huset av beslutsbilaga 1 ensamt, det krävs att den läses ihop med beslutsbilaga 2. Beslutsbilaga 1 ger, tillsammans med objektsbeskrivningen, tvärtom vid handen att lägenheten var belägen på det som i bilagan benämns "våning 2", även om den i och för sig visar att lägenheter fanns på sex olika våningsplan, och inte på fem som angavs i objektsbeskrivningen.

Skada och orsakssamband

Eftersom Mäklaren har agerat oaktsamt har han ådragit sig skadeståndsskyldighet gentemot NN och YY, om och i den mån det kan visas att oaktsamheten har orsakat en skada.

Som nämnts är det den skadelidande som i princip har bevisbördan för såväl skadans existens som dess 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 förts om beloppets storlek, jfr rättsfallen NJA 2011 s. 576 och NJA 2015 s. 199.

Det är ett känt faktum att lägenheter på det första våningsplanet normalt betingar ett lägre värde än lägenheter högre upp i byggnaden. Det beror på att lägenheter på det första våningsplanet i regel är mer utsatta för buller och insyn från gatan. Även trygghetsaspekter kan tala för att lägenheter på markplan ofta betingar ett lägre värde.

Av utredningen framgår att NN och YY:s lägenhet inte ligger i gatunivå utan på det andra våningsplanet, sett från gatan. Lägenheten har alltså inte fullt ut de värdesänkande nackdelar som lägenheter på det första våningsplanet normalt

har. Men sett från innegården ligger lägenheten i markplan, och som nämnts hade NN och YY dessutom fog för att tro att lägenheten låg betydligt högre över gatan än den faktiskt gör.

Med beaktande av det nu angivna uppskattar nämnden att den felaktiga uppgiften kan ha påverkat lägenhetens värde med omkring 125 000 kr.

INFORMATION

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