

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen Annika Ahlberg

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN och YY har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 330 236 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet. Om nämnden skulle finna att skadeståndsskyldighet föreligger har han yrkat att beloppet ska jämkas, i första hand till noll.

BAKGRUND

Genom köpekontrakt den 26 februari 2016 förvärvade NN och YY den obebyggda fastigheten XX av ZZ. Den 22 februari 2016 tecknades ett entreprenadavtal mellan NN och YY och XX AB avseende uppförande av ett småhus på den aktuella fastigheten.

Det är ostridigt att fastigheten förmedlades av Mäklaren. Det är också ostridigt att Mäklaren vid den tidpunkt då NN och YY anmälde sig som spekulanter hade uppdrag att förmedla fastigheten med tillhörande entreprenad och att byggnadens storlek i Mäklarens marknadsföring angavs till 172 kvm.

GRUNDER

NN och YY

I januari 2016 såg de på Hemnet att det fanns ett hus om 172 kvm till salu i [stadsdel], som ligger strax utanför Uppsala. De fastnade speciellt för annonsen eftersom huset bestod av sex rum och kök och framförallt att det hade en storlek på minst 172 kvm. Vidare stod det att tomten var 1 019 kvm. Priset uppgavs till 5 975 000 kr.

De kontaktade Mäklaren och fick veta att huset inte var byggt än, men de blev hänvisade till att titta på tomten. De träffade sedan IK på XX AB, som var företaget som skulle bygga huset. De lämnade bud på 5 900 000 kr för marken och huset, men Mäklaren meddelade att säljaren inte godtog budet. Dagen efter fick de besked om att budet godtog. Det visade sig dock att XX AB inte kunde få finansiering för ett sådant upplägg. I stället blev de erbjudna att köpa marken direkt av dåvarande ägare – en privatperson – och teckna separat avtal Vallsjöhus avseende huset. De skulle betala sammanlagt 5 580 000 kr för marken och huset i grundutförande (material och arbete). Prissänkningen uppfattade de vara en kompensation för att de inte kunde köpa en paketlösning utan kontrakten fick delas upp. De godtog detta.

Vid kontakter med IK fick de veta att det skulle vara möjligt att göra vissa ändringar och tillägg i huset om det gjordes relativt snabbt. Det var viktigt för dem eftersom de gärna ville ha ett något större hus än 172 kvm.

Den 17 februari 2016 tecknade de avtal avseende husmaterialeleverans med XX AB. De utgick då att från att de tecknade avtal avseende huset i annonsen, alltså 172 kvm. Materialkostnaden skulle uppgå till 1 475 000 kr. Mäklaren medverkade inte vid avtalets tecknande. Något entreprenadavtal tecknades inte. Till avtalet bifogades dock en produktionskostnads kalkyl var totalkostnaden hade räknats fram till 5 580 000 kr.

Den 26 februari 2016 köpte de fastigheten för 2 750 000 kr. Mäklaren upprättade kontraktet.

I april 2016 kom de överens om ändringar med XX AB i enlighet med en lämnad offert. Bland annat utökades husets yta med 11 kvm och en carport tillkom. Materialkostnaden uppgick till 1 760 000 kr. Bygglov söktes därefter. Totalkostnaden för deras del var vid denna tidpunkt 5 865 000 kr.

På sommaren 2016 insåg de att det hus de slutligen beställt inte var 172 + 11 kvm utan 153 + 11 kvm, det vill säga 20 kvm mindre. Den 26 augusti 2016 hade de möte med både Mäklaren och IK och påtalade att de ansåg att båda brustit i sitt ansvar när de inte informerats om att det beställda huset inte var enligt annonsen. De krävde att Mäklaren och XX AB skulle stå för tillkommande kostnader. Mäklaren medgav vid mötet att uppgifterna i annonsen var fel, men han ansåg att det var mänskligt att fel kunde uppstå. Han menade även att det var deras ansvar att undersöka objektet. De anser att det är vilseledande marknadsföring då den verkliga storleken på huset inte fanns beskrivet någonstans.

I november 2016 reviderade de husbeställningen och bygglovets samt skrev entreprenadavtal med XX AB så att huset kommer att bli 172 + 11 kvm. Vissa mindre ändringar utöver utökningen med 20 kvm gjordes i detta sammanhang.

De kommer att betala 6 700 000 kr för marken och huset i stället för de 5 580 000 kr som ursprungligen var på tal. En större del av ökningen beror på att de beställt ändringar och tillägg i form av en ursprunglig utökning med 11 kvm, carport med förråd, kakel och klinker etc. Den kostnadsökning som enbart beror på utökningen av husets yta från 153 + 11 kvm till 172 + 11 kvm är de yrkade 330 236 kr. Beloppet består av följande delposter.

- Fördyrade byggmaterialkostnader: 95 000 kr.
- Fördyrat byggarbete: 111 000 kr.
- Fördyrade mark- och grundarbeten: 109 000 kr.
- Nytt bygglov: 4 200 kr.
- Räntekostnaderna har ökat med 11 036 kr per den 31 mars 2017 med anledning av att byggnadskreditiv som är räntemässigt mer förmånligt inte kunde läggas upp på sommaren 2016 utan först på våren 2017.

De anser att Mäklaren på flera sätt har brustit i sitt ansvar i förmedlingsuppdraget. Han informerade dem inte om att det den paketlösning de köpte inte avsåg ett hus av den storlek som angavs i annonsen på Hemnet. Han tillhandahöll ingen objektsbeskrivning över förmedlingsobjektet, vari areauppgiften skulle ha fram-

gått. Fastighetsmäklaren lämnade inte heller de råd och upplysningar som behövdes i samband med att de tecknade avtal med XX AB.

Hade Mäklaren agerat i enlighet med god fastighetsmäklarsed i dessa avseenden kunde de ha undvikit att skriva kontrakt med XX AB på det sätt som skedde. De hade då haft möjlighet att ta in offerter från andra husleverantörer och på det sättet jämföra priser på önskat hus.

De har inte och har inte haft någon insikt i vilket uppdrag Mäklaren haft.

Annonsen på Hemnet avsåg en nyproduktionsvilla med boarea 172 kvm. Mäklaren har i tidigare korrespondens påpekat att han inte medverkat i förhandlingarna eller vid avtalstecknandet med husleverantören. Det är en av bristerna i hans agerande. De anser att det ingick i Mäklarens skyldighet att bistå i kontakterna med XX AB och klargöra att huset de tecknade avtal för inte var det hus som marknadsförts utan ett betydligt mindre hus. Dessa klargöranden borde han ha lämnat redan vid de inledande kontakterna. De anser vidare att det var försumligt av Mäklaren att inte medverka vid tecknande av husmaterialkontraktet. Rådgivnings- och upplysningsskyldigheten gentemot dem som köpare ska bedömas i ljuset av annonseringen på Hemnet. Där ingick uppgifter om byggnaden.

Som redovisats ovan har Mäklaren fått kännedom om deras inställning och krav på ekonomisk kompensation vid mötet den 26 augusti 2016. Reklamation har inte skett för sent.

Mäklaren

Han bestrider anmälarnas krav och anser att han iakttagit god fastighetsmäklarsed i samband med förmedlingen av det aktuella objektet. Han har inte åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Anmälarna har inte visat att de drabbats av en ekonomisk skada. Ett eventuellt skadestånd ska helt falla bort med anledning av anmälarnas medvållande. Reklamationen har framförts för sent.

Han hade inledningsvis i uppdrag att förmedla en fastighet med en nyproducerad villa. Utgångspriset var 5 975 000 kr. Uppdraget begränsades till att enbart omfatta tomten. Erbjudandet ändrades på grund av omständigheter på uppdragsgivarens sida. Av anmälan framgår att finansieringsproblematiken var känd för anmälarna.

Utredningen visar att anmälarna tecknade ett villkorat köpeavtal med husleverantören den 17 februari 2016. I detta avtal finns bland annat angivet att det er-

sätter ett tidigare avtal. Enligt en produktionskostnads kalkyl var den beräknade kostnaden 5 580 000 kr, dvs. nära 400 000 kr lägre än det marknadsförda priset. I den signerade ritningen, som bifogats avtalet, angavs övervåningen till 76,5 kvm och entrévåningen till 76,5 kvm, vilket ger en total boarea om 153 kvm.

Köpeavtalet har avsett monteringsfärdigt husmaterial till ett billigare och mindre hus än vad som marknadsfördes. Det är ostridigt att han inte medverkade vid detta avtals tecknande. Anmälarnas uppgift om att prissänkningen skulle vara en "kompensation" för att de inte kunde köpa en paketlösning bör lämnas utan avseende.

Köpekontrakt avseende tomten tecknades drygt en vecka senare. Det fanns inte någon anledning för honom att informera om någon "paketlösning" i samband med överlåtelsen av tomten. Han hade fog för sin uppfattning att anmälarna tecknat avtal om det hus de önskade få uppfört. Något annat hade inte framkommit. Enligt anmälan har han påpekat att han inte medverkade vid förhandlingar eller vid avtalstecknande med husleverantören. Förmedlingsuppdraget har inte omfattat någon rådgivningsskyldighet avseende husleverantörens sortiment eller alternativa leverantörer av småhus.

Det har inte förelegat någon kontrollskyldighet för honom avseende det avtal som anmälarna själva ingick med husleverantören. Köpet av tomten var inte villkorat av ett krav från säljaren om viss byggnation.

Dialogen om tillbyggnader och ändringar inför nya ritningar har förts mellan anmälarna och husleverantören. Han har inte blivit kontaktad eller tillfrågad för att vara behjälplig utanför det förmedlingsuppdrag som han åtagit sig och slutfört.

En preliminär objektsbeskrivning upprättades vid de inledande kontakterna med uppdragsgivaren. Några visningar har inte hållits. Det har därför inte varit aktuellt att tillhandahålla en tilltänkt köpare en skriftlig beskrivning av fastigheten i enlighet med det ursprungliga erbjudandet. Han har inte medverkat till någon marknadsföring av den obebyggda tomten. Han upprättade inte någon objektsbeskrivning avseende det objekt som överlåtelsen slutligen omfattade. En sådan beskrivning skulle inte ha innehållit någon uppgift om en byggnad. Hans medverkan vid kontraktsskrivningen kan därför närmast jämföras med ett skrivuppdrag.

De ändringar och revideringar som anmälarna gjort av sin husbeställning är i huvudsak föranledda av att de inte uppmärksammade vad som först avtalades i offerten från den 15 december 2015. Det kan inte han lastas för. Den "kostnadsökning" som anmälarna hänvisar till motsvarar i stort sett skillnaden mellan det

marknadsförda priset och kostnaden för det hus som anmälarna önskade få uppfört. Enligt honom har anmälarna inte drabbats av någon ekonomisk skada.

Ett eventuellt skadestånd ska sättas ner – i första hand till noll – på grund av anmälarnas medvållande. Anmälarna har tecknat ett köpeavtal avseende ett hus med en total boarea om 153 kvm. Med hänsyn till avtalets innehåll har de inte haft fog för uppfattningen att beställningen avsåg något annat än vad offerten faktiskt gällde. Inte heller i samband med ändringar av sin beställning har de uppmärksammat underlaget för avtalet eller förutsättningarna för den ursprungliga produktionskalkylen. Anmälarnas agerande och underlåtelser bör medföra att det är skäligt att hans eventuella skadeståndsansvar helt faller bort.

Han hade ett möte med anmälarna och en företrädare för husleverantören i augusti 2016. Anmälarna hade då uppmärksammat att det beställda huset inte motsvarade det som visades i den ursprungliga annonsen. Han uppfattade inte att anmälarna framförde något krav på ersättning på grund av hans agerande i uppdraget. Vid mötet diskuterades i första hand möjligheterna för anmälarna att göra ytterligare ändringar och tillägsbeställningar.

Reklamation skedde först den 21 februari 2017. Det kan inte anses utgöra skälig tid enligt 26 § fastighetsmäklarlagen. Han medger att han i och för sig mottog ett meddelande från anmälarna den 26 juli 2016, där de begärde "full kompensations" för hans misstag. Det skickades emellertid mitt i sommaren under hans semester. Meddelandet innehöll ett påstående om att han tillsammans med "XX AB" skulle "ordna upp detta" med anledning av det misstag som skett. I meddelandet saknas uppgift om på vilket sätt han skulle ha åsidosatt sina skyldigheter i förmedlingsuppdraget. Han vidhåller därför att reklamationen har framförts för sent vilket innebär att rätten att framställa skadeståndsanspråk har gått förlorad.

NN och YY har genmält:

Den första skriftliga reklamationen gjordes redan i ett mejl den 26 juli 2016 där de ville ha full kompensation för Mäklarens misstag, så att påstå att han inte visste om "problemet" är att inte hålla sig till sanningen. Han visste om deras inställning redan då, men valde att inte besvara deras mejl. Den första kontakten efter det blev vid deras möte i slutet på augusti 2016.

Vid mötet i augusti 2016 framförde de mycket tydligt att de ville ha kompensation. Mäklaren var mycket fåordig, men medgav att han underlåtit att ge dem korrekta uppgifter. Anledningen till mötet var just att söka kompensation för miss-

taget från Mäklarens sida. Att göra ändringar och tilläggsbeställningar diskuterades vid senare tillfälle med husleverantören XX AB.

För övrigt ska det tilläggas att IK på XX AB och Mäklaren umgås privat och har ett samarbete vad gäller tomt och byggande av hus. Detta kan enkelt noteras vid besök på Mäklarens hemsida då samtliga av dessa objekt är XX AB. Skillnaden med dessa annonser är att nu har man gått ut med "rätt" storlek på husen för att undvika sådana här betydande misstag.

Mäklaren har genmält:

Anmälarna har tidigare, den 22 juli 2016, skickat ett meddelande till IK på XX AB om att det så kallade bygglovshuset var 164 kvm och inte 173 kvm. IK svarade den 25 juli 2016 och hänvisade i första hand till att de själva godkänt huset för bygglovet. Han, Mäklaren, erhöll en kopia av detta svar. Anmälarna återkom till IK den 25 juli 2016 och uppgav att de fått vilseledande information om husets storlek. Anmälarna fick svar den 2 augusti 2016 med ett förslag om att ett möte skulle kunna förläggas efter hans semester. Han har enbart erhållit kopior för kännedom av dessa meddelanden.

Anmälarnas bekräftelse på den slutliga tiden för mötet skickades enbart till IK. Ett möte hölls fredagen den 26 augusti 2016. Det var den tidigaste möjliga tiden som passade samtliga. Han uppfattade det som att mötet hölls i en positiv anda. Man fokuserade på förutsättningarna för att få anmälarnas hus uppfört i den storlek och med de ändringar som de nu slutligen uttryckte önskemål om. Anmälarna framförde inte något krav mot honom vid detta tillfälle.

Han mottog inte någon ytterligare kritik eller något krav på ersättning efter mötet. Anmälarna återkom med sin reklamation först den 21 februari 2017.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat en utskrift av Mäklarens annons på Hemnet, fastighetsköpekontraktet, entreprenadavtalen samt ett mejl från NN till Mäklaren den 26 juli 2016. I mejlet angavs bland annat följande.

"Hej [Mäklaren]! Jag antar att du har blivit informerad av Ingemar om det senaste i ärendet [fastighetsbeteckning]. Har försökt att ringa dig men inte lyckats få tag på dig. Vi känner oss djupt besvikna över hur vårt ärende har skötts. I annonsen som du satte ut i hemnet är marken på 1019 kvm samt hus på 172 kvm på 6 rum och kök. Detta stämmer inte enligt [XX AB]. Huset är enligt dem på 153 kvm. Vi skrev kontrakt

på dina uppgifter om 172 kvm , och har inte upplysts varken skriftligt eller muntligt om att denna storlek inte förelåg. Detta är vilseledande marknadsföring från er sida samt utelämnande av väsentlig information. Vi har påtalat detta för [IK på XX AB] och vill därmed att dem bygger vårt hus på den information vi fick i annons d.v.s. 172 kvm på 6 rum och kök. [IK] tycker inte att dem gjort något fel. Jag har begärt fullständig annons från hemnet där du beskriver tomt-storlek samt husstorlek med information om vilket slags hus samt vilken husleverantör som bygger. bifogat Du har nyligen själv ändrat uppgifterna på en annons i Knivsta på ett [hus från XX AB] från 172 kvm till 153kvm. Vi vill att ni , du och [XX AB] ordnar upp detta. Ett misstag från er sida har skett och ni måste åtgärda detta så snart.

Huset är 20 kvm mindre än det som är beskrivet. Ingenstans i något avtal varken köpeavtal, eller slutbeställning eller produktionskostnads kalkylen står det i klartext någon info om att huset skulle vara mindre än 172 kvm. Det har inte funnits någon anledning om att ifrågasätta husbeställningen från vår sida förrän jag räknar på ritningarna och ser att detta inte stämmer. Vi känner oss grundlurade och detta måste åtgärdas. Vi vill ha huset i 172 kvm, vi har själva beställt en utbyggnad i 10 kvm som finns i bygglov. Nytt bygglov måste göras, alla ändringar tillsammans med administrativa omkostnader får ni stå för. Vi har kontaktat jurist och förklarat fallet. Enligt juristen ska vi kunna lösa detta sinsemellan. Om detta inte går kan vi driva detta till domstol. Ni bör fundera på ert rykte som mäklare samt husleverantör då er verksamhet mycket bygger på goda affärsrelationer och gott rykte.”

NÄMNDENS BEDÖMNING

Reklamation

Mäklaren har vidgått att han tog emot det mejl från NN den 26 juli 2016 som refererats ovan. Han har dock invänt, som det får förstås, att mejlet inte utgjorde någon reklamation i rättslig mening. Han har vidare påtalat, utan att ange vilken rättslig betydelse det skulle ha, att mejlet skickades mitt under hans semester.

Kraven på reklamationens innehåll är inte särskilt högt ställda, jfr rättsfallet NJA 1988 s. 335. Nämnden konstaterar att mejlet från NN den 26 juli 2016 uppfyller kraven på en reklamation. Nämnden anser vidare att reklamationen skedde i rätt tid. Att reklamationen skickades till Mäklaren under dennes semester saknar betydelse.

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. Eller annorlunda uttryckt: skadan skulle 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. Vad gäller orsakssambandet behöver det inte alltid vara fullt styrkt utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

Om det är skäligt kan skadeståndet jämkas, det vill säga sättas ned eller helt falla bort. Så kan bli fallet om den skadelidande har medverkat till skadan.

Oaktsamhet; entreprenaden

Om en mäklare endast har i uppdrag att förmedla en obebyggd fastighet, men fastigheten marknadsförs tillsammans med uppgifter om en tilltänkt byggnad, ska mäklaren på ett tydligt sätt och på ett tidigt stadium informera om att hans uppdrag endast omfattar fastigheten. Mäklaren har dessutom ett ansvar att verka för att fastighetsköpekontraktet, som mäklaren normalt har i uppdrag att upprätta, samspelar med entreprenadkontraktet.

I detta fall är det utrett att Mäklaren inledningsvis hade ett uppdrag att förmedla både fastigheten och entreprenaden, men att uppdraget kom att övergå till att endast avse förmedling av fastigheten. I linje med vad som angetts ovan borde Mäklaren på ett tydligt sätt ha informerat om detta. NN och YY har förnekat att Mäklaren skulle ha informerat dem om det ändrade uppdraget och det finns inget i utredningen som styrker att det skulle ha skett. Det är därmed visat att Mäklaren agerade oaktsamt i denna del.

Däremot delar inte nämnden den långtgående uppfattning som kommit till uttryck i Fastighetsmäklarinspektionens faktablad om nyproduktion, att en mäklare som endast förmedlar fastigheten har ett generellt ansvar för "kontroller av entreprenadavtalet". Inte heller kan Mäklaren anses ha haft någon skyldighet att bistå NN och YY i kontakterna med XX AB.

Orsakssamband; entreprenaden

Även om en mäklare som endast har i uppdrag att förmedla fastigheten inte har någon generell skyldighet att kontrollera entreprenadavtalet, kan mäklaren under

vissa omständigheter ändå bli skadeståndsskyldig för underlåtenhet att göra detta. Så kan bli fallet om mäklaren, som i detta fall, inte informerar om att han endast har i uppdrag att förmedla fastigheten, och om den underlåtenheten medför att köparen utgår från att mäklaren har kontrollerat entreprenadavtalet, exempelvis att den storlek på byggnaden som anges i avtalet överensstämmer med den som marknadsförts. I detta fall har det emellertid inte påståtts att NN och YY skulle ha trott att Mäklaren hade kontrollerat entreprenadavtalet. Tvärtom har de uppgett att han inte medverkade i den delen.

Oaktsamhet och orsakssamband; objektsbeskrivningen

Genom att inte upprätta någon objektsbeskrivning bröt Mäklaren uppsåtligt eller åtminstone av oaktsamhet mot 18 § fastighetsmäklarlagen. Men eftersom hans uppdrag kom att endast omfatta fastigheten skulle en objektsbeskrivning inte ha redovisat någon byggnad utan endast fastigheten och dess areal. Därmed saknas det orsakssamband mellan brottet mot 18 § fastighetsmäklarlagen och den påstådda skadan.

Skada m.m.

Av utredningen framgår att NN och YY var beredda att betala 5 900 000 kr för fastigheten och entreprenaden. Entreprenaden skulle då omfatta en byggnad om 172 kvm. Den slutliga kostnaden för fastigheten och entreprenaden, men med en byggnad om 153 kvm, blev 5 580 000 kr. Differensen, 320 000 kr, ligger i paritet med det yrkade skadeståndet och som avser de "saknade" 19 kvm.

Av det sagda följer, enligt nämndens mening, att NN och YY inte har visat att de lidit någon skada. Vad de uppgett om att prissänkningen skulle ha utgjort en kompensation för att det inte blev någon "paketlösning" med samma avtalspart i fastighetsköpet och i entreprenaden föranleder ingen annan bedömning.

Nämnden vill dessutom tillägga följande. NN och YY undertecknade ett entreprenadavtal där det av ritningarna, som signerades av dem, rätt tydligt framgick att byggnadens storlek uppgick till 76,5 kvm per våningsplan eller sammanlagt 153 kvm. NN och YY borde ha granskat entreprenadavtalet innan de skrev under det. På grund av prissänkningen från 5 900 000 kr till 5 580 000 kr borde de också, enligt nämndens mening, ha misstänkt att det var fråga om ett annat utförande än det som tidigare marknadsförts, varför de än mer noggrant borde ha granskat avtalet. Även om nämnden hade ansett att det förelåg en skada, skulle ett skadestånd på nu anförda skäl ha jämkats.

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Stina Schmerer, Villaägarnas Riksförbund, Marie Wiezell, 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.