

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen Malin Danielsson

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 720 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

Genom köpekontrakt den 13 april 2016 förvärvade NN lägenheten nr XX i Brf YY för 2 270 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I den objektsbeskrivning som Mäklaren upprättade angavs att lägenheten bestod av två rum och kök.

GRUNDER

NN

NN har, som nämnden uppfattat det, sammanfattningsvis anfört följande till stöd för sitt yrkande.

Han vill reklamera Mäklarens mäklartjänst då han anser att denne har agerat mot god fastighetsmäklarsed. Han köpte bostadsrätten som en 2:a, det framgick av alla dokument, men när han skulle sälja den fick han veta att det var en 1:a. En fastighetsmäklare bör veta att man inte får marknadsföra bostäder med felaktig information. Det är bedrägeri.

Utgångspriset på lägenheten var 1 695 000 kr och den budades upp till 2 270 000 kr. Han och övriga budgivare trodde att de budade på en billig 2:a, men i själva verket budade de på en 1:a som landade på 2 270 000 kr, vilket toppar högsta noteringen i området.

Anledningen till att han köpte lägenheten var på grund av att han trodde att det var en 2:a. Det trodde alla budgivare. Han blev lurad.

Han kunde inte sälja lägenheten som en 2:a utan var tvungen den som en 1:a (1,5 r o k). Lägenheten såldes för 1 800 000 kr, det vill säga 470 000 kr mindre än han köpte den för.

I lagen anges följande.

”Med ett rum avses ett utrymme som har en golvyta på minst sju kvadratmeter och som har direkt dagsljus. Som rum räknas inte kök, kokvrå eller hygienutrymme. Som rum räknas inte heller matrum i anslutning till kokvrå och matrummet tillsammans med kokvrån anges som kök. Utrymmen som är mindre än sju kvadratmeter redovisas inte som rum.”

Antalet rum är inte en obligatorisk uppgift i en objektsbeskrivning, men har det ändå förts in i beskrivningen ska det stämma överens med vad mäklaren har fått veta om objektet. Marknadsföringen får inte vara vilseledande.

Han kräver dessutom ytterligare skadestånd med 250 000 kr. Grunden för yrkandet är att föreningen har begått ett brott och skadat honom genom att ange lägenheten som 1-2 r o k i årsredovisningen. Föreningen har skyldighet att se till att lägenheten får en ny planlösning och att det ska vara en 1:a. Säljaren och Mäklaren har tillsammans med föreningen gjort ett insiderjobb. Alla prospekt (objektbeskrivningarna) måste stämma överens med vad lägenheten är för något.

Mäklaren

I NN:s bostadsrättsförening finns fyra liknande bostäder. Alla har samma planlösning som NN:s utom en som är spegelvänd. I den ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen är samtliga av dessa fyra lägenheter benämnda som 1-2 rum och kök på 47 kvm. Samma uppgifter framgår av föreningens årsredovisning. När projektet initialt såldes av bostadsproducenten marknadsfördes även lägenheterna som 1-2 rum och kök på 47 kvm. Anledningen till att lägenheterna kan benämnas som 2:or är att man kan sätta upp en vägg i lägenheten och därmed skapa ytterligare ett rum, vilket också gjorts i NN:s lägenhet. Det bör också noteras att samtliga tidigare försäljningar av likadana lägenheter som NN:s har försålts som 2:or även i de fall något annat mäklar företag än hans har förmedlat lägenheterna.

Boverkets byggregler innehåller inte några regler eller krav som anger att ett rum ska ha en golvarea uppgående till ett visst antal kvadratmeter. Av Lantmäteriets information avseende benämningen av ett rum kan man dock utläsa att "med ett rum avses ett utrymme som har en golvyta på minst sju kvadratmeter". Det aktuella rummet i NN:s lägenhet överstiger sju kvadratmeter och kan rätteligen benämnas som ett rum och lägenheten kan därmed marknadsföras som två rum och kök. Han har således inte förfarit oaktsamt i någon del vid förmedlingen av det aktuella objektet. Eventuellt skulle han i objektsbeskrivningen ha förtydligat att ljusinsläppet i rummet kommer via angränsande rum. Detta framgår dock av både bilder och planlösning i objektsbeskrivningen. Det finns inga klara riktlinjer kring detta. Han har gjort sin kontroll av benämningen på objektet vad gäller antalet rum i förhållande till lägenheter i samma utförande. Kontrollen har gjorts både hos det byggföretag som lät uppföra lägenheterna samt utifrån föreningens ekonomiska plan.

Oavsett hans eventuella och i så fall ringa oaktsamhet föreligger ingen skada. Priset avgörs inte endast av hur objektet marknadsförs. Det beror på flertalet faktorer såsom lägenhetens läge, kvadratmeter, modernitetsgrad etc. NN har haft möjlighet att titta på lägenheten och därmed skapa sig en uppfattning om hur lägenhetens ytor kan disponeras. Detsamma gäller övriga spekulanter. Det var en intensiv budgivning där marknaden avgjorde priset på det aktuella objektet.

Vid tiden för NN:s köp av bostadsrätten fanns handlingar såsom föreningens årsredovisning samt planritning med uppgifter om kvadratmeter tillgängliga. Vid förmedling av små bostadsrätter sätts utgångspriset utifrån kvadratmeterpriset. Små bostadsrätter brukar generellt hamna på högre kvadratmeterpriser, vilket även ger stöd för att slutpriset inte är beroende av antal rum. Att bostaden benämns som en 2:a har med största sannolikhet inte påverkat slutpriset.

Varken upplägget eller tidpunkten för försäljningen av bostadsrätten var densamma som när han förmedlade lägenheten till NN. Det pris som NN betalade för bostadsrätten och det pris som erhöles vid försäljningen är därför inte heller jämförbara. En försäljning via Kronofogden exkluderar en stor del av marknaden och når därför inte heller samma slutpris som när en fastighetsmäklare förmedlar en bostadsrätt.

Anledningen till att bostadsrätten såldes via Kronofogden var att NN sedan dagen efter tillträdet av bostadsrätten ägnat sig åt olovlig andrahandsuthyrning. Trots flertalet uppmaningar från bostadsrättsföreningen att upphöra med andrahandsuthyrningen valde han att inte följa dessa. Eftersom NN:s olovliga andrahandsuthyrning bröt mot föreningens stadgar fick han viss tid på sig att själv, via en fastighetsmäklare, försälja bostadsrätten. Enligt uppgift från bostadsrättsföreningens ordförande tackade NN nej till ett bud omkring 1 950 000 kr. Eftersom NN inte sålt bostadsrätten inom föreskriven tid, ledde det till att Kronofogden till slut sålde bostadsrätten på auktion enligt sedvanlig hantering. Med bostadsrättsföreningens ordförande samt ekonomiansvariga närvarande vid Kronofogdens auktion köpte föreningen tillbaka bostadsrätten för 1 800 000 kr. Hans uppfattning är att utfallet av NN:s ekonomiska situation således är ett direkt resultat av dennes eget agerande.

Vad gäller NN:s påstående om insiderjobb och bedrägeri är han helt oförstående inför dessa påståenden som snarast framstår som ogrundade anklagelser.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet, objektsbeskrivningen, utdrag ur föreningens lägenhetsförteckning och årsredovisning samt en planritning över lägenheten. NN har även gett in en planritning över en lägenhet i en HSB-förening i Lund och som föreningen i Lund har presenterat som 1,5 r o k.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att han eller hon uppsåtligt eller av oaktsamhet har åsidosatt någon skadeståndssanktionerad regel i fastighetsmäklarlagen, dels att det har uppkommit en ekonomisk skada, dels att det finns ett orsakssamband mellan mäklarens åsidosättande och skadan.

Kravet på orsakssamband innebär i regel att åsidosättandet ska ha varit en nödvändig betingelse för skadans uppkomst. Eller med andra ord: 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 detta inte alltid vara fullt styrkt utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

Har Mäklaren agerat oaktsamt?

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen ska mäklaren ange bostadens storlek i objektsbeskrivningen. I förarbetena till 1984 års fastighetsmäklarlag angavs att storleken skulle preciseras på så sätt att mäklaren inte bara redovisade boarean utan även antalet rum, se prop. 1983/84:16 s. 40. I förarbetena till den nuvarande fastighetsmäklarlagen anges att antalet rum inte behöver anges i objektsbeskrivningen, se prop. 2010/11:15 s. 59. Det är ändå vanligt att mäklaren redovisar antalet rum, trots att det inte längre krävs. Om mäklaren väljer att redovisa antalet rum, ska det ske på ett rättvisande sätt.

Genom de skriftliga handlingar som getts in är det utrett att Mäklaren marknadsförde lägenheten som en 2:a. Det är också utrett att ett av de utrymmen som Mäklaren beskrev som "rum" saknade fönster.

I ett ärende från Fastighetsmäklarinspektionen, FMI 4.2-1769-14, citerade inspektionen definitionen på rum enligt lagen (2006:378) om lägenhetsregister: "Med ett rum avses ett utrymme som har en golvyta på minst sju kvadratmeter och som har direkt dagsljus. Som rum räknas inte kök, kokvrå eller hygienutrymme. Som rum räknas inte heller matrum i anslutning till kokvrå och matrummet tillsammans med kokvrån anges som kök. Utrymmen som är mindre än sju kvadratmeter redovisas inte som rum." Mäklaren undgick dock påföljd med hänvisning till att det omdiskuterade utrymmet hade redovisats som "stor klädkammare/arbetsrum".

Nämnden delar inte uppfattningen att en mäklare alltid måste följa definitionen på rum enligt lagen om lägenhetsregister. I stället bör ett mer funktionellt begrepp, som anknyter till det allmänna språkbruket, kunna användas. Det som enligt normalt språkbruk beskrivs som "ett rum", bör också kunna beskrivas som ett rum i mäklarens objektsbeskrivning.

Av den ingivna planritningen över lägenheten framgår, enligt nämndens mening, att det ifrågasatta utrymmet enligt allmänt språkbruk mycket väl kan beskrivas som "ett rum", trots att det saknade direkt dagsljus. Det styrks även av att lägenheten i föreningens lägenhetsregister betecknades som 1-2 r o k.

Av det anförda följer att Mäklaren inte agerade oaktsamt när han i objektsbeskrivning och övrig marknadsföring beskrev lägenheten som en 2:a. NN:s krav kan redan av det skälet inte bifallas.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Maria 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. Omprövning av beslutet kan endast ske under de förutsättningar som anges i 17 § i nämndens stadgar. Den som har begärt ersättning av en fastighetsmäklare och är missnöjd med beslutet kan väcka talan i allmän domstol.