

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen Fredrik Aldmo

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN och YY har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 205 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

Genom köpekontrakt den 5 maj 2015 förvärvade NN och YY ("NN-YY") fastigheten XX för 9 250 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Under rubriken "Interiör" i objektsbeskrivningen angavs bland annat följande. "Boarea: 110 m² + biarea 93 m² (taxeringsinformation)". Uppgifterna härrörde inte från fastighetstaxeringen utan från en professionell uppmätning som gjordes inför

försäljningen. Av de 93 kvm biarea utgjordes nio kvm av ett fristående förråd på tomten. De resterande 84 kvm biarea fanns i bostaden.

GRUNDER

NN-YY

I köpeavtalet och i den information som funnits i objektsbeskrivningar etc. framgick att boarean, det vill säga ytan i bostaden, var 110 + 93 kvm.

Efter undertecknande av köpeavtalet, då de bad om att få ritningar till huset, fick de per e-post ett protokoll för uppmätt boarea av mäklaren. Av mättningsprotokollet framgick att ett fristående förråd på nio kvm finns med på fastigheten. Mäklaren hade dock räknat med arean för det fristående förrådet i den boareauppgift om 110 + 93 kvm som köpeavtalet uppgav. Detta mättningsprotokoll hade de dessutom inte sett tidigare. Fristående förråd får inte räknas med i vare sig boarea eller biarea för bostad.

I köpeavtalet står det uttryckligen att boarean är "110 m² + biarea 93 m²". I mätprotokollet framgår dock tydligt att biarean avseende bostaden endast är 84 kvm. Mäklaren hade således i såväl objektbeskrivning som köpeavtal uppgivit en oriktig uppgift om total boarea. Något som hade stor betydelse för dem vid deras fastighetsköp. Mäklaren marknadsförde även huset som en bostad med en "totalyta" om 205 kvm.

Efter upptäckten om den oriktiga angivelsen avseende boarean kontaktade de Mäklaren och begärde ersättning eftersom de köpt ett hus som var nio kvm mindre än vad köpeavtalet uppgav. De fick då till svar av Mäklaren att han förvisso omfattades av en ansvarsförsäkring, men inte ville utge någon ersättning då han inte ansåg sig gjort något fel.

De anmälde Mäklaren till Fastighetsmäklarinspektionen (FMI) som ansåg att det fel som begåtts var så pass allvarligt att Mäklaren tilldelades en varning. Sedan de erhållit detta beslut anmälde de i juli 2016 händelsen till Allmänna Reklamationsnämnden (ARN). Samtidigt överklagade Mäklaren FMI:s beslut till Förvaltningsrätten.

ARN avvisade deras anmälan med förklaringen att man inte kunde pröva ärendet innan den överklagandeprocess avseende Mäklarens tilldelade varning slutligt vunnit laga kraft och att de då inom två månader kunde begära att få saken prövad på nytt. Under 2017 meddelade Kammarrätten dom i målet och fastställde FMI:s

beslut och Mäklaren tilldelades en varning. Mäklaren överklagade domen till Högsta förvaltningsdomstolen (HFD) som den 31 januari 2018 nekade prövnings-tillstånd.

Efter HFD:s beslut vann domen laga kraft. De skickade då in en ny anmälan till ARN enligt tidigare besked men fick igen avslag med förklaringen att under processens gång hade Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN) instiftats och att de skulle vända sig dit.

Köpeskillingen som de betalade uppgick till cirka 45 566 kr/kvm. Ett prisavdrag motsvarande nio kvm, det vill säga den felaktigt angivna boarean, uppgår till cirka 410 000 kronor. Eftersom dessa nio kvm dock finns med som fristående förråd anser de det skäligt att 50 procent av totalt kvadratmeterpris för nio kvm utges i ersättning.

Även om de förvärvade fastigheten i juli 2014 så bör FRN vara behörig att pröva ärendet. I annat fall betyder det att de inte kan få sitt ärende prövat genom alternativ tvistelösning i konsumentförhållanden, vilket inte kan vara acceptabelt. Detta då ARN ansåg sig förhindrad att pröva frågan till dess beslutet i disciplinärendet mot Mäklaren vunnit laga kraft men nu, då detta skett, inte kan pröva frågan då FRN instiftats under ärendets gång och är behörig instans för fastighetsmäklar-tjänstrekamationer.

Mäklaren

Bakgrund och omständigheter

Som framgår av objektsbeskrivningen var fastigheten stor, över 200 kvadratmeter, och exklusivt belägen i XX. Fastighetens exklusiva karaktär och storlek innebär att fastigheten är sådan att den inte köps "per kvadratmeter" utan det är helheten och drömmen om ett exklusivt boende som förvärvas.

Inför försäljningen valde säljarna att anlita besiktningsmannen ZZ för förhandsbesiktning och uppmätning. ZZ genomförde uppmätning den 30 april 2014, vilket även framgår av mätprotokoll daterat samma dag.

Inför kontraktsskrivningen hade ZZ ännu inte översänt mätprotokollet till honom, men efter påminnelse översände hon mätprotokollet på eftermiddagen den 5 maj 2014. I samband med kontraktsskrivningen samma kväll överlämnade han mätprotokollet till NN-YY. Mätprotokollet visade att fastigheten hade en area om sammanlagt 203 kvadratmeter fördelat enligt följande.

Boarea huvudbyggnad: 110 kvm

Biarea huvudbyggnad: 71 kvm

Biarea uterum (sammanbyggt med huvudbyggnaden): 13 kvm

Biarea fristående förråd: 9 kvm

Att mätprotokollet överlämnats på kontraktsdagen styrks även av anteckning i mäklarjournalen.

Efter kontraktsskrivningen, när köpet väl var bindande, återkom NN-YY och efterfrågade kopian av mätprotokollet. Han översände då protokollet på nytt till dem. NN-YY gjorde då gällande att uppgifterna i objektsbeskrivningen inte överensstämde med mätprotokollet. Hur NN-YY kunde efterfråga ett mätprotokoll som de rimligen inte kunde ha kännedom om för det fall protokollet aldrig diskuterades i samband med kontraktsskrivningen är oklart.

Sommaren 2014 framställde NN-YY via ombud skadeståndskrav mot honom, vilket han bemötte genom sitt ombud.

Knappt ett år efter köpet anmäldes han till FMI av NN-YY. År 2016 meddelades han en varning för att han skulle ha upprättat en felaktig objektsbeskrivning. Beslutet vann laga kraft i början av 2018 i och med att HFD valde att inte meddela prövningstillstånd.

Att han meddelats varning kan inte innebära att FRN är förhindrad att göra en egen bedömning av huruvida han verkligen agerade vårdslöst genom att ange bo- och biarean till 110+93. Enligt standarden SS 21054:2009, punkt 12.1 samt 12.3.1, utgör förråd med ingång utanför bostaden, till exempel trädgårdsförråd, biarea. Att biarean för källare och förråd slagits ihop är inte heller felaktigt enligt SS 21054:2009, punkt 12.6.

Objektsbeskrivningen har alltså varit korrekt och någon "avsaknad" av kvadratmeter föreligger inte. Den omständigheten att kvadratmeter inte saknas, samt fastighetens exklusiva karaktär, medför att priset inte kan ha påverkats av att nio kvm av biarean utgjorts av trädgårdsförråd. NN-YY har därför inte drabbats av någon ekonomisk skada.

Rättsliga grunder

Han har inte agerat vårdslöst, dels eftersom han angett uppgiften om bo- respektive biarea på ett sätt som är förenligt med gängse standard, dels eftersom han överlämnade mätprotokollet till NN-YY innan köpekontraktet undertecknades.

Om nämnden skulle göra bedömningen att han agerat vårdslöst har anmälarna trots detta inte drabbats av någon ekonomisk skada. Detta eftersom priset inte påverkats av att nio kvm av totalt 203 kvadratmeter utgjorts av trädgårdsförråd.

Yrkande om avvisning

Enligt FRN:s stadgar ska ärenden som anhängiggörs ett år efter kravet framställdes avvisas. I detta fall har anmälarna kunnat anmäla till dåvarande prövningsinstans ARN fram till anmälan skedde till FMI i juni 2015, det vill säga ett år efter kontraktskrivning och skadans upptäckt. FRN är dessutom inte förhindrad att pröva ärenden som är under tillsyn. Detta tillsammans med att anmälarna är jurister som är respektive varit verksamma vid en av Sveriges ledande advokatbyråer, måste få till följd att ärendet ska avvisas.

NN-YY har genmält:

De noterar att Mäklaren i sitt yttrande återigen hävdar att objektet var över 200 kvm och hänvisar till ingiven objektsbeskrivning. Det är fel då arean var i verkligheten lägre än vad som angivits i objektsbeskrivning och köpeavtal. Dessutom, att en byggnads boarea inte påverkar köpeskillingen, som Mäklaren påstår, är direkt felaktigt vilket även Kammarrätten tagit fasta på i sin dom som de gett in till FRN i vilken Kammarrätten fastslår att en byggnads area och biarea är av väsentlig betydelse för en köpare. Samtliga försäljningar av bostäder redovisas även i kvadratmeterpris.

Mäklaren påstår att han överlämnade mätprotokollet samma dag kontraktet undertecknades, vilket inte är korrekt. De fick med sig en pärm med all information/dokumentation och mätprotokollet fanns inte med. Den fanns inte heller upptagen i den dokumentförteckning som pärmen hade och som i övrigt var helt komplett.

Anledningen till att de fick reda på att det överhuvudtaget fanns ett mätprotokoll var för att de per telefon frågade Mäklaren, i tiden mellan kontraktsdagen och tillträdesdagen, om det fanns några planritningar eller annan dokumentation som ut-

visar boarea m.m. då de tittade på möjligheter till tillbyggnation. Mäklaren återkom sedan per mejl med mätprotokollet. De frågade således inte efter något mätprotokoll utan fick detta skickat till dem som svar på en generell fråga.

Mäklaren har befunnits vårdslös i sitt agerande genom att felaktigt inkludera ett fristående förråd i en byggnads boarea samt felaktigt angivit att informationen skulle varit inhämtad från taxeringsinformationen av såväl Fastighetsmäklarinspektionen, Förvaltningsrätten och Kammarrätten. Agerandet anses ha varit så pass grovt och för köparen allvarligt att Mäklaren tilldelats en varning. Kammarrätten framhäver dessutom att dess bedömning om en tilldelad varning kvarstår även om ett mätbevis skulle ha tillhandahållits, så som Mäklaren påstått.

En bostads area har en avgörande betydelse för priset på bostaden. Två bostäder i samma skick och med samma läge, men med olika storlek, betingar olika köpeskillningar. Mäklaren har förfarit vårdslöst i sitt upprättande av objektsbeskrivning samt i sin informationsgivning, vilket har inneburit att de erlagt en köpeskillning för en bostad som de trodde var över 200 kvm men som i själva verket var mindre. De kan inte vid en försäljning hävda att bostaden har en boarea över 200 kvm, vilket för många potentiella köpare har en stor betydelse. De har erlagt betalning för en bostad som var mindre än vad köpeavtalet angav och de har därför lidit en ekonomisk skada.

FRN fanns inte ens vid tidpunkten för ettårsfristens utgång från då skadan upptäcktes varför någon anmälan till FRN av förklarliga skäl inte kunde inlämnas inom nämnda frist. Såväl anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen som Allmänna Reklamationsnämnden har skett i behörig tid inom gällande tidsfrister. Anledningen till att Allmänna Reklamationsnämnden inte kunde avgöra frågan var för att Mäklaren överklagat dess beslut om att tilldela en varning och en laga kraftvunnen dom behövde inväntas varefter Allmänna Reklamationsnämnden påpekade att de kunde initiera ett nytt ärende hos dem. Domen vann laga kraft i slutet på januari 2018 och numera ska dylika anmälningar ske till FRN istället för Allmänna Reklamationsnämnden, vilket de även har gjort.

Mäklaren har genmält:

Angående boareans betydelse

Som NN-YY anför kan boarean påverka värdet av en fastighet. Huruvida boarean är prispåverkande eller inte är dock inte relevant för detta ärende. Den relevanta frågan är istället huruvida fastighetens värde påverkas av att nio kvm av biarean är

belägen utanför bostadshuset. Med tanke på fastighetens unika karaktär kan värdet knappast ha påverkats av detta varför någon ekonomisk skada inte kan föreligga.

I sitt yttrande gör NN-YY även gällande att de inte kan sälja fastigheten som en villa med en boarea på över 200 kvm, vilket kan skrämja bort köpare. Någon boarea om 200 kvadratmeter har dock aldrig utlovats, vad som utlovats har varit en fastighet med totalyta om 203 kvadratmeter, vilket även är den korrekta uppgiften. Enligt uppgift från tidigare säljare håller NN-YY i detta nu på att bygga till en extra våning på huset vilket kommer att ge en ännu större totalyta.

Sett till den värdeutveckling som skett sedan NN-YYs köp är värdet på fastigheten idag, allt annat lika, 11 170 000 kr, vilket ger en värdeutveckling om nära nog 2 000 000 kr.

I sitt yttrande påstår NN-YY att samtliga bostadsförsäljningar sker på kvadratmeterpris. Något sådant har dock inte skett i detta fall, priset har inte angivits som ett kvadratmeterpris utan som ett totalpris för hela fastigheten med beaktande av läge, skick och driftskostnader. För att fastställa marknadsvärdet för ett småhus är dessutom begreppet kvadratmeterpris tämligen irrelevant. En bättre värderingsmetod är att använda variabeln K/T (där K = Köpeskilling, T = Taxeringsvärde). Detta eftersom ett småhus är ett långt mer unikt objekt än en liten och centralt belägen bostadsrätt.

Angående mätprotokollet samt bifogad mejlkonversation

Enligt NN-YY skulle den ingivna mejlkonversationen styrka att de fått del av mätprotokollet först efter kontraktsskrivningen. Så är dock inte fallet, mejlkonversationen styrker snarare att han omedelbart påtalade att mätprotokollet överlämnades till NN-YY på kontraktsdagen.

Påståendet att NN-YY fick del av mätprotokollet som ren överskottsinformation i samband med att de begärde att få del av vissa andra handlingar bestrids. NN ringde nämligen till honom kort efter kontraktsskrivningen och pratade lite allmänt om lånevillkor och planer på att bygga ut huset. Samtalet avslutades med att NN sa något i stil med "Och det där mätbeviset, är det något du kan mejla över till mig?". En inte alls orimlig förklaring till att detta agerande är att NN-YY upptäckt att mätprotokollet inte utgjorde bilaga till köpekontraktet och att de därför såg en chans att berika sig själva.

Han vidhåller att han överlämnade mätprotokollet på kontraktsdagen. Detta har han naturligtvis bevisbördan för. NN-YYs bestridande måste dock vägas mot följande stödbevisning:

- Mäklarjournalen, vilken undertecknats av säljaren, innehåller en klar notering om att mätprotokollet överlämnades på kontraktsdagen.
- I den mejlslinga som givits in av NN-YY påtalar han omedelbart att NN-YY fick del av mätprotokollet på kontraktsdagen. Han går till och med så pass långt att han ifrågasätter hur det kan komma sig att NN-YY överhuvudtaget kände till ett mätprotokoll som de enligt egen utsago inte skulle ha fått del av.

Sammantaget finns det så pass robust stödbevisning att hans uppgifter ska ligga till grund för bedömningen.

NN-YY har genmält:

Fastigheten som de förvärvade är inte unik som Mäklaren påstår, tvärtom är huset det minsta i kvarteret. Men de fäste väldigt stor vikt vid Mäklarens påstående om boarean och att den var över 200 kvm, de hade till och med ignorerat hus i området med mindre boarea. Det är väldigt osannolikt att de hade gett slutbudet om 9 250 000 kr om de hade varit medvetna om att boarean var mindre än 200 kvm.

Det är korrekt att de nu genomför en tillbyggnation, men det har ingen betydelse för nuvarande fall och Mäklarens agerande i samband med försäljningen. Det har istället visat sig att ytterligare fel om areauppgifter föreligger jämfört med den information de erhållit av Mäklaren.

Mäklaren "glömde" att redogöra för den korrekta boarean och på så sätt agerade vårdslöst, så pass grovt att Mäklaren tilldelats en varning. Detta är i detalj avgjort av Kammarrätten och denna dom har vunnit laga kraft.

Det är lögn att Mäklaren informerade om de felaktiga mätvärdena vid kontraktskrivningen (och samtalet utspelades sig inte som Mäklaren påstår), vilket stöds av de dokument de undertecknat och av bilageförteckningen från kontraktskrivningen. Mätjournalen upprättades och skickades till dem efter kontraktsdagen och de har självklart inte godkänt den då den innehåller felaktiga uppgifter.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet, objektsbeskrivningen, mätprotokollet, mäklarjournalen, ett avvisningsbeslut från Allmänna reklamationsnämnden (ARN), skriftväxling mellan parterna sommaren 2014 samt beslut och domar i disciplinärendet mot Mäklaren.

Av Kammarrättens dom i disciplinärendet mot Mäklaren framgår att han meddelades en varning dels för att han redovisade den totala biarean, det vill säga även den del som avsåg det fristående förrådet om nio kvm, under rubriken "Interiör" i objektsbeskrivningen, dels för att han felaktigt hade angett att areauppgifterna i objektsbeskrivningen var hämtade från taxeringsinformationen.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Ärendet ska inte avvisas

Enligt 9 § p. 2 i FRN:s stadgar får ett ärende avvisas om anmälan sker senare än ett år efter det att sökanden lämnade in klagomålet till fastighetsmäklaren. Det stämmer alltså inte, vad Mäklaren anfört, att nämnden ska avvisa sådana ärenden. Avvisningsgrunden är fakultativ och inte obligatorisk.

Av utredningen framgår att krav mot Mäklaren framställdes i vart fall så tidigt som den 8 juli 2014. Enligt stadgarnas ordalydelse skulle NN-YY därmed ha anmält kravet till FRN senast den 8 juli 2015. Vid den tidpunkten fanns emellertid inte FRN i sin nuvarande form; FRN blev en godkänd tvistlösningsnämnd enligt lagen (2015:671) om alternativ tvistlösning i konsumentförhållanden först i maj 2017 och innan dess var ARN den godkända nämnden. Att anmälan till FRN skedde mer än ett år efter det att klagomålet framställdes till Mäklaren kan därför inte ensamt ligga till grund för ett beslut om avvisning. Om en anmälan har skett i rätt tid enligt ARN:s regelverk bör ett ärende inte avvisas av FRN. Detsamma gäller om det finns andra särskilda skäl att pröva ärendet.

Även en anmälan till ARN skulle, enligt huvudregeln, ha skett inom ett år från reklamationen till näringsidkaren, se 8 § 1 st. p. 3 i förordningen (2015:739) med instruktion för Allmänna reklamationsnämnden, och NN-YY anmälde ärendet till ARN först i juli 2016. ARN tillämpade dock, med stöd av 25 § 2 st. i den nämnda förordningen, en praxis där anmälan alltid kunde ske inom två månader från det att ett beslut från FMI vann laga kraft. FMI:s beslut vann laga kraft den 31 januari 2018 när HFD beslutade att inte meddela prövningstillstånd. NN-YY anmälde ärendet till

FRN den 28 mars 2018, det vill säga inom den tvåmånadersgräns som ARN tillämpade. Eftersom anmälan således skedde i rätt tid enligt ARN:s praxis, ska ärendet inte avvisas.

Objektsbeskrivningen innehöll en missvisande uppgift om biarean

Enligt objektsbeskrivningen uppgick boarean till 110 kvm och biarean till 93 kvm. Av mätprotokollet framgår att objektsbeskrivningens uppgifter om bo- och biarea, tagna för sig, inte var felaktiga. Uppgifterna redovisades dock under rubriken "Interiör", trots att biarean i bostaden enligt mätprotokollet endast uppgick till 84 kvm, inte till 93 kvm. De resterande nio kvm biarea utgjordes som nämnts av ett fristående förråd på tomten. Nämnden anser därför att uppgiften om biarea i objektsbeskrivningen var felaktig eller åtminstone missvisande och vilseledande. I Kammarrätten vidgick också Mäklaren att uppgiften var missvisande.

Den missvisande uppgiften om biarean rättades inte före köpet

Mäklaren har gjort gällande att NN-YY fick del av mätprokollet "på kontraktsdagen" och "i samband med kontraktsskrivningen". Som det får förstås menar han att det skedde före undertecknandet av köpekontraktet och att protokollet även diskuterades då. Mot NN-YYs förnekande har han emellertid inte visat detta. Det är alltså inte visat att uppgiften rättades före köpet, jfr 18 § 3 st. köplagen. Vad Mäklaren anfört i denna del medför ingen annan bedömning.

Mäklaren agerade oaksamt

Mäklaren hade tillgång till mätprotokollet där det framgick att biarean i bostaden uppgick till 84 kvm. Enligt nämndens uppfattning var det oaksamt att redovisa hela biarean om 93 kvm under rubriken "Interiör". Det gav läsaren det felaktiga intrycket att biarean i bostaden uppgick till 93 kvm.

NN-YY har inte lidit någon ekonomisk skada

Nämnden konstaterar inledningsvis att det saknar betydelse om fastigheten har ökat i pris eller inte. Det saknar också betydelse om NN-YY har låtit bygga till en extra våning eller inte.

Skadan beräknas efter hur priset för fastigheten hade påverkats om marknaden hade känt till att byggnadens biarea uppgick till 84 kvm och inte till 93 kvm. Som nämnts är det NN-YY som har bevisbördan för att det funnits en sådan påverkan. Nämnden anser inte att en sådan påverkan ens är sannolik, och i alla händelser är den inte visad.

Nämnden tillägger att om NN-YY trodde att areauppgifterna härrörde från fastighetstaxeringen, så som felaktigt angavs i objektsbeskrivningen, hade de inte fog för att tro att byggnadens biarea uppgick till exakt 93 kvm. Uppgifterna i fastighetstaxeringen lämnas av fastighetsägaren och kan ofta vara mer eller mindre felaktiga, vilket får anses vara allmänt känt.

Nämnden tillägger vidare att om det hade förelegat en skada, hade den uppgått till ett lägre belopp än det yrkade. Nämnden noterar bland annat att NN-YYs beräkning av skadan, där de har utgått från ett kvadratmeterpris om 45 566 kr, förutsätter att hela köpeskillingen avsåg byggnaderna och att ingen del avsåg marken, något som är uppenbart orimligt.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Ulf Stenberg, 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.