

Anmälare

NN

Ombud:

Advokaten Staffan Uvabeck

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen Fredrik Aldmo

Saken

Skadestånd

BESLUT

Mäklaren rekommenderas att betala 50 000 kr till NN jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 11 januari 2018 till dess betalning sker.

YRKANDEN M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 95 000 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från och med den 12 december 2017.

Mäklaren har bestridit yrkandena.

GRUNDER

NN

Hon har efter förmedling av Mäklaren förvärvat bostadsrätten till lägenhet nr 37 i Brf XX. Köpeskillingen uppgick till 2 000 000 kr. Av överlåtelseavtalet framgår att tillträdesdagen bestämdes till den 1 december 2017 samt att handpenningen reglerades den 10 oktober 2017. Avtalet undertecknades av parterna den 1 oktober 2017.

Av betydelse är att fråga är om en bostadsrätt som tillhörde en byggnad som var under byggnation och sålunda ingick i nyproduktion, där säljaren enbart varit ägare till bostadsrätten under några månader. Någon möjlighet att besiktiga bostadsrätten fanns inte.

I samband med att bostadsrätten utbjöds till försäljning angavs särskilt i ingressen av annonsen att objektet innehöll bland annat "inglasad balkong". Denna uppgift har också ingått i objektbeskrivningen där det på sida 2 längst ner angavs "balkong inglasat".

Det framgår även av handlingen att någon har strukit över ordet "inglasat" i denna del, vilket ostridigt har utförts av Mäklaren utan att detta godkänts eller signerats av köpare och säljare i samband med att överlåtelseavtalet undertecknades av parterna.

Hon var närvarande vid undertecknandet av överlåtelseavtalet och genomgången av objektbeskrivningen, tillsammans med sin mor YY. Såväl hon som YY är mycket säkra på att strykningen av "inglasat" utfördes av Mäklaren efter det att överlåtelseavtalet undertecknades av parterna.

Hon gör gällande att direkt efter att överlåtelseavtalet var undertecknat, har det påpekats för Mäklaren att balkongen inte var inglasad, sannolikt av säljaren eller närstående till denne, varvid Mäklaren utförde överstrykningen av "inglasat".

Då den omständigheten att bostadsrätten innehöll en inglasad balkong var av stor betydelse för att hon valde just denna bostadsrätt, blev såväl hon som hennes mor mycket överrumplade av agerandet, men de fick förklaringen att detta inte var något konstigt förfarande.

Det kan även noteras att innan tillträdet har hon, genom sina föräldrar, vid flera tillfällen kontaktat Mäklaren och säljaren såväl skriftligen som muntligen och begärt nedsättning av köpeskillingen med anledning av att bostadsrätten inte motsvarade vad som angivits.

Efter kontakter med byggtreprenören uppgår kravet i denna del till 95 000 kronor.

I samband med att tillträdet genomfördes, då hon valde att fullfölja affären under hot om att annars få utge skadestånd, har mäklarjournalen signerats av henne, som då var närvarande tillsammans med sin far ZZ. Hon och hennes far framförde att anteckningen i journalen om informationen om inglasad balkong var felaktig och att de alltjämt ville ha kostnadsersättning i denna del. Mäklaren uppgav då att mäklarjournalen inte hade någon juridisk betydelse utan var en ren formalitet, varför handlingen signerades.

Ersättningsanspråk har framförts i samband med att reklamation redovisats till mäklaren den 12 december 2017.

Mäklaren

Inför undertecknandet av överlåtelseavtalet upptäckte säljaren att det fanns en felaktig uppgift i objektsbeskrivningen, nämligen att balkongen var inglasad. Detta var ett tillval som säljaren inte köpt till. Han, Mäklaren, upplyste då parterna om att uppgiften måste korrigeras, vilket även skedde genom att samtliga parter strök ordet "inglasad" på sitt exemplar av objektsbeskrivningen.

Han upplyste även att han var skyldig att notera detta i den så kallade mäklarjournalen, vilket också gjordes. Han verkade dessutom för att NN bereddes möjlighet att avstå köpet för det fall uppgiften om inglasning var av betydelse för henne. Trots detta valde NN att ingå överlåtelseavtal avseende lägenheten.

Den aktuella lägenheten var nyproducerad och säljaren önskade sälja den vidare utan att flytta in i den. I samband med annonseringen meddelade NN tämligen omgående intresse för lägenheten, budet lämnades samma dag som lägenheten lades ut på internet. Han kände då till att NN var intresserad av att köpa en annan lägenhet som inte hade någon balkong utan endast en uteplats. Det är därför något besynnerligt att NN nu påstår att just inglasning varit av väsentlig betydelse för henne.

NN lade ett förhandsbud på lägenheten och önskade skriva kontrakt så snart som möjligt. Vid kontraktsskrivningen förklarade han hur kontraktsskrivningen skulle gå

till. Han berättade att han först skulle läsa igenom alla handlingar högt för parterna, därefter skulle överlåtelseavtalet undertecknas. Samtliga handlingar var häftade och utgjorde ett samlat dokument.

När man kom till objektsbeskrivningen, vilken utgjorde en bilaga till överlåtelseavtalet, reagerade säljaren på att det stod "inglasad balkong" vilken inte var korrekt. Han informerade då om att denna uppgift måste korrigeras genom en strykning i objektsbeskrivningen. Samtliga parter strök därför uppgiften i sitt exemplar av objektsbeskrivningen. Att det inte ingick inglasning av balkongen framgår även av den tillvalslista som överlämnades till NN.

Både han och säljaren var angelägna om att NN skulle känna sig nöjd med köpet trots att balkongen inte var inglasad. Hon fick därför besked att det stod henne fritt att avstå köpet om denna information var av betydelse för henne. Trots detta valde NN att förvärva lägenheten.

Han förklarade även att han var tvungen att notera detta i sitt system, vilket han också gjorde. Anteckningen skedde i den så kallade mäklarjournalen, vilken även undertecknades av NN på tillträdesdagen efter en noggrann genomläsning.

Som NN utformat sin talan görs det gällande att strykningen av ordet "inglasad" skulle ha skett efter överlåtelseavtalet var undertecknat, och att det var han som skulle ha strukit ordet inglasad. Med tanke på att NN fick del av ett häfte med kontrakt och objektsbeskrivning skulle NN ha behövt lämna tillbaka häftet till honom för att han därefter skulle stryka ordet "inglasat", ett scenario som framstår som högst osannolikt.

Än mer osannolikt blir det om det skulle påstås att han först lämnat ut överlåtelseavtalet och därefter läst igenom objektsbeskrivningen för parterna, och att han vid sittande bord själv skulle ha strukit ordet inglasat på samtliga exemplar för att därefter överlämna dessa till parterna.

Det bör särskilt noteras att NN inte tycks kunna redogöra för hur strykningen skedde. Eftersom det felaktigt påstås att han strukit ordet "inglasad", måste han rimligen ha fått handlingen i sin hand för att kunna göra detta. När och hur skulle han ha fått tillgång till NNs objektsbeskrivning efter det att den överlämnats till henne? Den frågan tycks inte kunna besvaras av NN. Vid en närmare granskning av överstrykningarna kan man dessutom se att överstrykningarna skiljer sig åt i fråga om utseende, vilket visar att de utförts av olika personer, i detta fall honom, NN och säljaren.

Det bör även uppmärksammas att han noterat följande på sidan 3 i mäklarjournalen, anteckning avser datumet 2017-10-01.

”Genomläsning och underskrift av överlåtelseavtalet med säljare och köpare. Parterna har före underskrift av avtalet tillsammans gått igenom tillvalslistan samt den bilagda objektsbeskrivningen. Säljaren har även innan påskrift förklarat för köparen att balkongen ej är inglasad och överlämnat en tillvalslista.

Utförd av: Mäklaren”

NN mottog och undertecknade mäklarjournalen den 7 december 2017, det vill säga knappt en vecka före det att skadeståndskravet avseende avsaknad av inglasning framställdes. Han kan knappast ha försökt skydda sig mot ett påstående som inte ens hade framförts vid tidpunkten för överlämnandet av mäklarjournalen. Reklamationen mot honom framställdes först den 12 december 2017.

Med tanke på att NN påstår att hon och fadern protesterade mot mäklarjournalens utformning i samband med tillträdesdagen är det högst anmärkningsvärt att detta framförs först nu, och inte i samband med det skriftliga bestridandet som sändes till NNs ombud den 15 december 2017, endast dagar efter det att reklamationen framfördes, när händelseförloppet måste ha varit färskt i minnet. Viktigast av allt är dock det faktum att NN undertecknade mäklarjournalen på tillträdesdagen.

Även NN är en ung person framstår det som mycket besynnerligt att hon, med sin fader närvarande, skulle underteckna en handling som hon såhär i efterhand påstår är helt felaktig.

Att han såg till att uppgiften om inglasning rättades samt att NN var beredd att köpa lägenheten trots avsaknad av inglasning styrks även av säljarens svar på reklamation gentemot honom.

Sammanfattningsvis är det händelseförlopp som påstås från NN helt enkelt inte sannolikt, och mot NNs påståenden måste ställas det faktum att NN utan förbehåll undertecknade mäklarjournalen. En handling som tillkommit just på grund av att lagstiftaren velat skapa ett dokument som ska utgöra bevisning för vad som sagts och gjorts från fastighetsmäklarens sida.

NN har genmält:

Vad som anförs i Mäklarens yttrande är i de flesta delar en ren efterhandskonstruktion. Som framgår av ingivna vittnesintyg har i och för sig, möjligtvis på säljarens initiativ och efter att överlåtelseavtalet undertecknats, påpekats att någon inglasad balkong inte fanns. Mäklaren har därför, som uppgivits av henne och hennes mor, på eget initiativ utfört de strykningar på de exemplar av objektbeskrivningen som fanns. På vad detta sätt skulle vara osannolikt eller i praktiken omöjligt att utföra, är en märklig invändning från Mäklarens sida. Vid detta tillfälle har heller inte omnämnts, oavsett dess rättsliga betydelse, att även en notering i mäklarjournalen skulle utföras. Denna uppgift har framkommit först vid tillträdet.

Det kan också noteras att hon definitivt inte erbjöds att frånträda affären utan istället har skadeståndskrav framställt från Mäklaren som ett påtryckningsmedel för att hon skulle fullfölja affären, trots att tvist uppkommit beträffande om bostadsrätten sålts med inglasad balkong eller inte.

Vad som påstås beträffande tillvalslista är ointressant, oavsett hur denna har hanterats. Tillvalslistan är undertecknad av säljaren. Det är möjligt att något missförstånd uppkommit mellan säljaren av bostadsrätten när denne i sin tur förvärvade densamma från byggherren Brf XX, men det saknar betydelse för Mäklarens ansvar.

Vad som i övrigt som påstås beträffande olikheter i överstrykningar och i övrigt är omöjligt att bemöta med hänvisning till den hopblandning av handlingar som förelagat i Mäklarens senaste yttrande. Dock kan i sammanhanget noteras att bevisvärdet på en mäklarjournal, som ensidigt undertecknats vid tillfälle där köparen inte är närvarande, självfallet är ytterst begränsat och är inte heller syftet med mäklarjournalen i detta avseende.

Varför hon undertecknat mäklarjournalen, oavsett betydelsen härav i formell mening, har också redovisats i anmälan till FRN.

Hon tillbakavisar även vad som påstås beträffande betydelsen av att inglasad balkong ingick i objektet. Detta var tvärtom viktigt för henne.

Sammanfattningsvis vidhålls sålunda vad som påstås i anmälan vilket styrks genom de ingivna vittnesintygen. Det torde vara Mäklaren som har bevisbördan för vad som har förevarit då denne ostridigt har givit direktiv om att ordet "inglasad" ska strykas och enligt hennes uppfattning rent fysiskt även utfört strykningarna,

detta utan att parterna, vilket hade varit det korrekta förfarandet, signerar en sådan viktig ändring i objektbeskrivningen som en strykning. Bara genom att brista i detta förfarande har Mäklaren brustit i sina skyldigheter som mäklare.

Mäklaren har genmält:

Han förnekar att NN skulle ha påtalat att anteckningen i mäklarjournalen var felaktig i samband med tillträdesdagen. Han förnekar även att han skulle ha påstått att mäklarjournalen saknar rättslig betydelse.

Tvärtemot vad som anförs från NNs sida har mäklarjournalen ett mycket högt bevisvärde. Som framgår av förarbetena till 2011 års fastighetsmäklarlag är det lagstiftarens uppfattning att mäklarjournalen ska fungera som ett bevismedel för vad mäklaren har utfört för åtgärder. I SOU 2008:6 s. 176 anges att "de bevisvärigheter som kan uppkomma i samband med en efterföljande tvist minskas genom dokumentation vilket gagnar såväl köpare och säljare som mäklare."

Genom att anteckna vad som förevarit vid kontraktsskrivningen har han bevisat att han uppfyllt sina skyldigheter enligt god fastighetsmäklarsed.

Den vittnesattest som åberopas av NN saknar bevisvärde eftersom den endast är en upprepning av vad hon genom sitt ombud anfört i ärendet.

Vad gäller det mejl som skickades av honom den 2 december 2017 får det understrykas att det saknar bevisvärde avseende vad som förekommit vid kontraktsskrivningen.

Han har aldrig påstått att säljaren erbjöd NN att frånträda köpet efter det att hon, med vetskap om att balkongen inte var inglasad, undertecknat köpehandlingarna. Det som anförts är att säljaren och han påtalade för NN att hon inte behövde skriva under köpehandlingarna om hon inte ville köpa lägenheten med kännedom om att balkongen inte var inglasad.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet, två exemplar av objektbeskrivningen med ordet "inglasat" överstruket, tillvalslista, mäklarjournalen, ett mejl från Mäklaren den 2 december 2017, viss skriftväxling mellan köparens, säljarens och mäklarens ombud samt vittnesattester från NN, ZZ, YY och från säljaren AA. I vittnesattesterna har YY intygat att strykningen i objektbeskrivningen skedde efter köpet och AA har intygat att den skedde före köpet.

Av mejlet den 2 december 2017 samt av breven från ombuden framgår att balkongfrågan medförde en köprättslig tvist NN framställde krav mot säljaren.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Rättsliga utgångspunkter

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.

En felaktig uppgift i marknadsföringen kan under vissa omständigheter grunda ett köprättsligt ansvar för säljaren, 18 § 2 st. köplagen. Det gäller dock inte om den felaktiga uppgiften rättas i tid och på ett tydligt sätt, 18 § 3 st. köplagen. Motsvarande gäller för mäklarens skadeståndsansvar: om mäklaren känner till eller borde ha känt till att en uppgift i objektsbeskrivningen var felaktig, kan mäklaren bli skadeståndsskyldig. Mäklaren undgår dock skadeståndsskyldighet om uppgiften rättas i tid och på ett tydligt sätt.

Den skadelidande har bevisbördan för att mäklaren kände till eller borde ha känt till att uppgiften i objektsbeskrivningen var felaktig. Kan den skadelidande visa detta, har mäklaren bevisbördan för ett påstående om att rättelse av den felaktiga uppgiften skedde i tid och på ett tydligt sätt.

Har Mäklaren agerat oaktsamt?

Det är ostridigt att objektsbeskrivningen innehöll en felaktig uppgift om att balkongen var inglasad. Det är också ostridigt att den felaktiga uppgiften i beskrivningen blev struken, men parterna är oense om *vem* som gjorde detta. Det är också tvistigt *när* strykningen skedde, om det skedde före eller efter köpekontraktets undertecknande.

Mäklarens uppfattning är att han före köpet fick veta att uppgiften om inglasad balkong var felaktig. Utgångspunkten blir då att han ansvarar skadeståndsrättsligt om han inte kan visa att uppgiften rättades före köpet. Frågan är om han lyckats visa detta.

Som stöd för sin uppfattning har Mäklaren bland annat hänvisat till att mäklarjournalen anger att rättelsen skedde före köpet. Han har också uppgett att NN mottog och signerade journalen utan invändningar. NN har uppgett att hon protesterade

mot uppgiften om rättelse i samband med att hon signerade journalen, men mot Mäklarens förnekande har hon inte visat detta. Nämnden utgår alltså från att NN mottog och signerade journalen utan invändningar.

I förarbetena till fastighetsmäklarlagen, prop. 2010/11:15 s. 35, anges följande.

”[Journalen] utgör mäklarens version av hur uppdraget utförts. Därför kan i och för sig inte enbart denna läggas till grund för en bedömning av vad som förekommit vid förmedlingen, vare sig i ett tillsynsärende eller i en tvist mellan mäklaren och säljaren eller köparen. Sådana anteckningar skulle dock kunna ge viss vägledning vid en sådan bedömning. Om dessutom köpare och säljare får ta del av dokumentationen i samband med att uppdraget slutförs, ges de möjlighet att kontrollera att uppgifterna är korrekta och annars reagera. Därmed kan de bevisvårigheter som kan uppkomma i samband med en efterföljande tvist begränsas.”

Journalen har alltså en bevisverkan, men som påpekades i förarbetena kan den inte ensam ligga till grund för bedömningen. Inte heller de uppgifter som säljaren AA lämnat i vittnesattesten har någon avgörande betydelse; på grund av den köprättsliga tvisten har ju säljaren ett eget intresse i att göra gällande att strykningen skedde före köpet, på samma sätt som NN och hennes familj har ett intresse i att hävda motsatsen. Nämnden delar inte heller Mäklarens uppfattning att det händelseförlopp som NN gjort gällande skulle vara osannolikt; enligt nämndens mening är NNs version av händelseförloppet ungefär lika sannolik som det händelseförlopp som Mäklaren presenterat.

Som nämnts är det Mäklaren som har bevisbördan för sitt påstående om att den felaktiga uppgiften om inglasad balkong rättades i tid och på ett tydligt sätt. Vid en samlad bedömning anser nämnden att Mäklaren, trots anteckningen i journalen, inte har lyckats visa detta. Nämnden fäster vikt vid att det hade varit mycket enkelt för Mäklaren att säkra bevisning i frågan. Det hade förmodligen räckt med att låta parterna signera ändringen i objektsbeskrivningen, vilket hade kunnat ske vid sittande bord. Alternativt, och ännu bättre, hade ett tilläggsavtal kunnat upprättas där köpare och säljare förklarade sig vara överens om att lägenheten inte skulle ha någon inglasad balkong. Om en tvist- och skadeförebyggande åtgärd är enkel och billig att utföra, talar det för att mäklaren ska utföra den. En relativt sträng bevisbörda skapar också incitament för mäklaren att agera tvist- och skadeförebyggande.

Orsakssamband och skada

Mäklaren har inte kommenterat frågorna om orsakssamband och skada. En parts underlåtenhet att yttra sig i en viss fråga kan i regel inte tolkas som ett vitsordande. Nämnden utgår därför från att dessa frågor är tvistiga.

Som nämnts har Mäklaren inte lyckats visa att rättelsen skedde före köpet. Han är därför skadeståndsskyldig mot NN, men bara om och i den mån hans oaktsamhet har orsakat en ekonomisk skada.

Det är uppenbart att en inglasad balkong är fördel jämfört med en balkong som saknar inglasning. Att en balkong är inglasad används regelmässigt som ett försäljningsargument och uppgiften påverkar typiskt sett köpet och köpeskillingen. Kravet på skada och orsakssamband är därmed uppfyllt.

Skadans storlek får beräknas med ledning av 38 § köplagen, det vill säga man får fråga sig hur avsaknaden av inglasning påverkade lägenhetens pris. Ingen av parterna har fört någon bevisning i den frågan, men om nämnden finner att det föreligger en skada, har nämnden ofta möjlighet att uppskatta skadans storlek, jfr rättsfallen NJA 2011 s. 576 och NJA 2015 s. 199.

NN har oemotsagd uppgett att åtgärdskostnaden uppgår till 95 000 kr. Det ligger emellertid i sakens natur att en prispåverkan enligt 38 § köplagen i ofta är mindre än åtgärdskostnaden. För att en åtgärdskostnad ska få fullt genomslag på priset krävs att samtliga potentiella köpare skulle ha valt att låta glasa in balkongen och anpassat sin betalningsvilja därefter. Så var knappast fallet. Nämnden bedömer att avsaknaden av inglasning kan ha påverkat lägenhetens pris med omkring 50 000 kr.

Dröjsmålsränta

NN har yrkat på ränta enligt 6 § räntelagen från och med den 12 december 2017. Mäklaren har inte kommenterat ränteyrkandet, varför nämnden utgår från att det inte är vitsordat. NN å sin sida har inte angett någon grund för ränteyrkandet, men nämnden anser sig kunna avgöra frågan med ledning av ingivna handlingar.

Av handlingarna framgår att NN framställde kravet mot Mäklaren genom brev den 12 december 2017. Dröjsmålsränta enligt 6 § räntelagen löper därmed från (inte från och med) den 11 januari 2018.

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.