

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen Ida Westerholm

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 100 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

GRUNDER

Under juni 2016 deltog han i budgivning av en lägenhetsförsäljning där Mäklaren hade uppdraget att förmedla objektet. Vid budgivningen lade han det högsta budet om 1 440 000 kr och blev därmed köpare av lägenheten.

Lägenheten var mycket attraktiv. Förutom att den var helt nyrenoverad utlovades att stor inglasad balkong skulle byggas inom det närmaste halvåret. Vid lägenhetsvisningen påtalades och framhövdes lägenhetens attraktivitet med den planerade inglasade balkongen. Genom inglasningen av balkongen skulle denna bli som ett extra rum som man kunde vistas i under större delen av året. Mäklaren meddelade att bostadsrättsföreningen hade beslutat att bygga balkonger, att bygglov fanns samt att finansieringsmodell var fastställd och klar. Som svar på hans fråga om balkonger ska byggas svarade Mäklaren bokstavligen att "allt är ordnat".

Mäklaren var tydlig med att han skulle kontakta bostadsrättsföreningens ordförande för att förvissa sig om informationen. Han tog därför kontakt med ordföranden och fick bekräftelse på den information som Mäklaren hade förmedlat, att "allt är ordnat". Bokstavligen beskrevs att balkonger skulle byggas, finansieringsmodell var fastställd samt offert för byggnation av balkonger hade inhämtats från byggföretag. Ordföranden berättade att föreningen hade röstat och fattat beslut om att byggnation av balkong skulle ske. Föreningen hade inhämtat offert. Kostnad för balkongbyggnation skulle fördelas mellan föreningen och respektive bostadsrättsinnehavare med en fördelningsmodell där föreningen avsåg att stå för cirka 40 000 kr/balkong resterande del skulle betalas av respektive lägenhetsinnehavare, cirka 40 000 kr/balkong. Med den informationen var han trygg med att balkongbyggnation skulle ske och därmed ansåg han att priset på lägenheten var acceptabelt.

I början på juli 2016 blev han uppringd av en styrelsemedlem i föreningen gällande ett annat ärende. Han fick då indikation om att bygglov för balkongerna ännu inte var klart. Personen han talade med rekommenderade honom att kontakta ordföranden för att få klarhet i frågan.

Den 15 juli 2016 fick han kontakt med säljaren. Han frågade säljaren om det fanns bygglov för balkongbygget och fick då följande svar. "Jag kan inte tänka mig annat än att det finns bygglov. Man har ju kontrakterat en byggfirma i balkongbyggnadsfrågan och varför ska man göra det om det inte finns bygglov?"

Den 17 juli 2016 fick han kontakt med föreningens ordförande och ställde en preciserad fråga om det fanns bygglov och fick då svaret "nej, ännu finns inget bygglov".

Med denna bakgrund och information kontaktade han en advokatfirma som rekommenderade honom att skicka ett mejl till mäklarfirmen med information om att han förbehöll sig rätten att kräva prisreduktion om det inte blev något bygglov.

Advokatfirman uppgav att lägenhetsaffären hade hamnat i ett svårt läge. Både säljare och köpare hade skyldigheter i avtalet. Han som köpare kunde inte obehindrat dra sig ur lägenhetsaffären eftersom handpenning var betald. Enligt den information han fick skulle köpeskillingen bli låst under den tid tvisten varade. Detta ville han undvika då han inte hade råd med det. Mot bakgrund av denna svåra situation beslutade han att genomföra köpet och att vid eventuell framtida utebliven bygglovsansökan yrka på prisreduktion.

Han vill även förtydliga att syftet med lägenhetsköpet var att han behövde ett boende i X-köping. Han hade fast adress i Stockholm och veckopendlade mellan Stockholm och X-köping. Vid tidpunkten hade han kort tid kvar på sin semester och ville undvika boende på hotell eller hyra lägenhet i andra hand tills ett nytt lämpligt objekt skulle bli tillgängligt på bostadsmarknaden.

Den 27 januari 2016 skickade han ett mejl till mäklarfirmen och meddelade följande:

”I avseende på lägenhetsaffären med mig [NN] som köpare där det har uppkommit information efter den tidpunkt kontrakt har tecknats på lägenhetsköpet att bygglov ännu inte finns meddelas jag att jag förbehåller mig rätten att kräva prisreduktion på lägenhetsköp för den mån det inte blir bygglov.”

Slutlig köpeskillning 1 296 000 kr betalades på tillträdesdagen den 1 augusti 2016.

Med anledning av att bostadsrättsföreningen har ansökt om bygglov och att beslut om detta har tagit tid, har han inte tidigare yrkat på reducerad köpeskillning. Nu har det emellertid gått två år utan godkännande om bygglov för balkonger. Bostadsrättsföreningen har även beslutat att inte driva balkongbyggnationen vidare. Därmed är det klart att inga balkonger kommer att byggas och därmed är det klart att köpeskillingen på hans lägenhet blev högre än det marknadsmässiga priset.

Krav på prisreduktion om 100 000 kr baseras på ett värderingsbelopp presenterat från två oberoende mäklare i X-köping. Mäklarna har värderat lägenhetens värdeförändring med/utan balkong i relation till lägenhetens läge, utformning och standard samt även balkongens storlek och utformning. Inglasade balkonger har ett stort värde framför allt med anledning av att nyttjandegraden ökar. Det är allmänt känt och vedertaget att vid värdering av lägenhet är balkong en av de faktorer som ökar lägenhetens attraktivitet och därmed pris.

Han anser att Mäklaren var skyldig att kontrollera att erforderliga och giltiga handlingar fanns och att inte gå på hörsägen och information från bostadsrättsför-

eningen. Mäklaren kan inte gå fri från ansvar i denna fråga. Säljaren hade inte förstått att det saknas bygglov. Ordföranden i bostadsrättsföreningen hade förståelse för ärendet.

En mäklare kan inte gå fri från ansvar genom att hänvisa till bostadsföreningen. Mäklaren ska ha sådan kunskap att han förstår innebörden av vilka handlingar som krävs vid byggnation. När han explicit ställde frågan till Mäklaren om balkonger skulle byggas fick han till svar att "allt är klart". För honom som köpare ligger information och kunskap i uttalandet "allt är klart", att man då vet att det finns bygglov. Han anser att det är klart bristfälligt och försumligt av Mäklaren att inte ha kännedom om detta.

Mäklaren

Bygglovet

Vid tidpunkten för intaget, och när annonseringen påbörjades, hade bostadsrättsföreningen ännu inte röstat angående balkongbyggnationen. Några veckor efter att annonseringen av lägenheten påbörjats fick han information från säljaren att bostadsrättsföreningen haft ett möte där man röstat ja till byggnation av större och inglasade balkonger. Eftersom han, Mäklaren, endast fått informationen av säljaren muntligen, och då föreningen inte gjort något utskick om den planerade byggnationen, kontaktade han föreningens ordförande. Han ville få bekräftat informationen han fått av säljaren att föreningen planerade bygga större och inglasade balkonger. Föreningens ordförande uppgav då att föreningen röstat ja till förslaget och att man gjort en finansieringsplan. Vid detta samtal diskuterades inte om det fanns ett bygglov.

Eftersom planerna om den planerade byggnationen precis röstats igenom, och det ännu inte gjorts något utskick från föreningen, bedömde han att informationen inte skulle läggas till i annonsen. Däremot informerade han om den tilltänkta byggnationen under visning. Under visningen informerade han endast om att föreningen hade röstat ja till byggnation av större och inglasade balkonger samt att en finansieringsmodell var framtagen, där varje lägenhetsinnehavare skulle betala 40 000 kronor. Enligt NN skulle han under visningen ha uttalat att "allt är klart" och att det fanns ett bygglov. Han förnekar att han skulle gjort ett sådant uttalande. Han hade inte fått någon information om bygglov av vare sig säljaren eller föreningens ordförande. Han rekommenderade, som NN också framfört, väldigt tydligt att NN skulle kontakta föreningens ordförande för att få tydligare information om byggnationen. Han gav också ordförandens telefonnummer till NN.

I enlighet med hans råd kontaktade NN föreningens ordförande före kontraktskrivningen. Enligt NN uttryckte då ordföranden att "allt är klart", vilket NN uppfattade som att byggnationen verkligen skulle ske. Såvitt framgår av NN:s kravbrev och anmälan till FRN frågade NN inte föreningens ordförande om det fanns bygglov. Han, Mäklaren, kan inte hållas ansvarig för eventuella missförstånd mellan NN och föreningens ordförande. Den omständigheten att NN inte formulerade sina frågor till föreningens ordförande så att denne förstod att NN var intresserad av huruvida ett bygglov var beviljat, kan inte han ansvara för. Han förmedlade den information han hade och hänvisade sedan till föreningen. Hans agerande var inte oaktsamt.

NN gör gällande att en fastighetsmäklare är skyldig att kontrollera erforderliga och giltiga handlingar och inte gå på "hörsägen" och information från bostadsrättsföreningen. Vidare gör NN gällande att en fastighetsmäklare ska ha sådan kunskap att han/hon förstår innebörd av vilka handlingar som krävs vid byggnation. En mäklare har ingen skyldighet att ta fram uppgifter om bygglov. Det omfattas inte av en mäklares uppdrag att kontrollera huruvida bygglov är beviljat om inte mäklaren uttryckligen har åtagit sig det eller om mäklaren har skäl att misstänka att säljaren har lämnat felaktiga uppgifter om bygglov. I det aktuella fallet varken åtog han sig att kontrollera om det fanns ett bygglov och fick inte heller några uppgifter om bygglov från säljaren. Han kontaktade föreningens ordförande för att förvissa sig om att man planerade bygga större och inglasade balkonger vilket ordföranden bekräftade. Ordföranden lämnade inga uppgifter om bygglov och det kom heller inte på tal under samtalet. Det fanns inte några omständigheter som borde föranlett honom att vidta ytterligare åtgärder för att kontrollera om bygglov var beviljat.

Reklamation

NN underrättade honom inte om skadeståndskravet inom skälig tid. Enligt 26 § fastighetsmäklarlagen ska köparen underrätta fastighetsmäklaren om detta inom skälig tid efter det att han insåg eller borde insett de omständigheter som ligger till grund för kravet. NN upptäckte att det inte fanns bygglov innan tillträdet den 1 augusti 2016. Enligt mäklarjournalen tog NN kontakt med mäklarkontoret den 18 juli 2016, när han själv hade semester. Hans kollega antecknade i journalen att NN hade fått kännedom om att bygglov för balkongerna ännu inte var beviljat och att NN meddelade att han skulle begära ersättning för detta som ett fel om bygglovet inte beviljades. Hans kollega antecknade att han hade informerat säljaren om det. Hans uppfattade att kravet var riktat mot säljaren. Han, Mäklaren, antecknade själv i journalen den 20 juli 2016 att han hade varit i kontakt med NN som uppgav sitt

missnöje över att det saknades bygglov för de planerade balkongerna. Han antecknade att "köparen har tydligt visat att om det inte byggs nya balkonger kommer en skadeståndsansökan att ske mot säljaren där köparen hävdar att denne fått felaktig information". NN skickade också ett mejl till hans kollega den 22 juli 2016 där NN skrev att "jag förbehåller mig rätten att kräva prisreduktion på lägenhetsköp för den mån det inte blir bygglov". NN:s på prisreduktion får anses vara riktad mot säljaren eftersom köpeskillingen inte på något sätt är knuten till mäklaren. På tillträdesdagen bekräftade NN att han hade tagit del av journalen och att han var överens om innehållet. NN får därmed anses ha bekräftat det som han och hans kollega skrivit i journalen, att kravet var riktade mot säljaren. NN skadeståndskrav mot honom framställdes den 10 juni 2018. Omständigheterna som låg till grund för kravet, det vill säga att det saknades bygglov, var kända i juli 2016.

NN gör gällande att han betalade 100 000 kr för mycket på grund av att det inte fanns bygglov för de planerade balkongerna. Den omständigheten har varit känd för NN sedan juli år 2016. Även om ansökan om bygglov skulle komma att beviljas, var grunden för NN:s krav känd sedan juli 2016. Att framställa skadeståndskrav nästan två år efter att det blev känt att det ännu inte fanns ett beviljat bygglov kan inte anses vara inom skälig tid.

NN har visserligen gjort gällande att han skickade ett mejl till hans kollega den 27 januari 2016. Detta mejl känner han inte till och det skulle i så fall ha skickats innan köpekontraktets undertecknande. Köpekontraktet undertecknades den 16 juni 2016.

Skada

Om nämnden ändå bedömer att han har ett ansvar, förnekar han att NN:s skada skulle uppgå 100 000 kr. Bedömningen av huruvida informationen om de planerade balkongerna kan anses ha påverkat marknadsvärdet görs med utgångspunkt från vad marknaden hade varit villig att betala för lägenheten vid tidpunkten för köpetillfället. Lägenheten hade vid tidpunkten för försäljningen en balkong, låt vara mindre än den planerade balkongen och inte inglasad. Det fanns fler budgivare. Det närmaste budet låg på 1 430 000 kr (10 000 kr under NN:s bud), och den budgivaren var intresserad av att köpa lägenheten med informationen att man planerade bygga större och inglasade balkonger, men utan information om beviljat bygglov. NN får därmed anses ha köpt lägenheten till marknadsvärde och har således inte betalat ett överpris.

NN har genmält:*Bygglovet*

Han vidhåller att Mäklaren meddelade att allt var klart och att bygglov fanns. Mäklaren var mycket tydlig i just denna fråga. Han frågade om detta flera gånger och vid varje tillfälle fick han samma svar. Att Mäklaren endast skulle ha informerat om bostadsrättsföreningens röstande (med utfallet "ja") samt att finansiell modell var framtagen är enligt hans mening inte korrekt.

Det är korrekt att Mäklaren uppmanade honom att kontakta bostadsrättsföreningens ordförande. Det gjorde han och fick svar från ordföranden att allt var klart och att bygglov fanns. "Balkonger ska byggas" var budskapet.

Hans påstående att bostadsrättsföreningens ordförande inte hade förståelse för ärendet är uppenbart, men det var inget missförstånd mellan honom och bostadsrättsföreningens ordförande. Det handlade om att ordföranden saknade förståelse för hur ett sådant ärende ska skötas. Han vidhåller att det rimligen borde åligga en mäklare att förvissa sig om att alla handlingar/avtal som framhävs i försäljningen av bostad faktiskt finns och att dessa är giltiga. Han hävdar att det inte är ett missförstånd mellan honom och bostadsrättsföreningens ordförande utan en försumlighet hos Mäklaren att inte ha kontrollerat att uppgifterna stämde.

Han vill understryka att de frågor han ställde till Mäklaren vid visningstillfället syftade till att förvissa sig om att giltiga handlingar faktiskt fanns. Enligt hans mening är mäklaren en sakkunnig part i en bostadsförsäljning som rimligen borde se till båda parter (säljare/köpare) får alla fakta presenterade och tydliggjorda.

Mäklaren hade kännedom om att inget bygglov fanns och att denna information inte tydliggjordes för honom som köpare.

Reklamation

Han vidhåller att han agerade direkt och snarast möjligt efter att han fick vetskap om problemet. Således har han agerat inom skälig tid. Tidslinjen och dess orsak har han redogjort för i tidigare skrivelse och hänvisar till denna.

Mäklaren hävdar att det tog två år innan han lyfte ärendet, vilket inte kan anses som rimlig tid. Återigen hänvisar han till sin tidigare skrivelse där han förklarar varför kravet om prisreduktion dröjde två år. Han vill understryka att det faktiskt kunde bli ett utfall där bygglovsansökan beviljades. Av denna anledning har han

inte kunnat framföra sitt krav förrän det stod klart att inget bygglov kommer att beviljas.

Mäklaren har uppgett att hans kollega uppfattade det som att kravet var riktat mot säljaren. Om detta vill han förtydliga följande. Innan kontakten med Mäklaren hade han kontaktat advokatfirman XX och även FRN, vilka beskrev ärendets komplexitet. Advokatfirman beskrev att lägenhetsaffären hade hamnat i ett svårt läge. Både säljare och köpare satt med skyldigheter i avtalet. Han som köpare kunde inte obehindrat dra sig ur lägenhetsaffären med anledning av att handpenning redan var betald. Att Mäklarens kollega uppfattade ärendet på felaktigt sätt kan han inte ta ansvar för. I deras kontakt var det tydligt att han riktade krav mot Mäklaren.

Skada

Kravet om 100 000 kr är baserat på oberoende mäklares bedömning om till vilket belopp inglasade balkonger med denna storlek påverkar lägenhetens marknadsvärde. Det kan lika gärna röra sig om ett större belopp. Naturligtvis handlar varje givet budtillfälle om vilka budgivare som är involverade.

Eftersom det i detta fall gäller större balkonger än de befintliga, samt att balkongerna skulle vara inglasade, tillför balkongerna en helt annan dimension till boendet. Befintliga balkonger är så små att endast de endast rymmer en stol där en person får plats.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren uppsåtligt eller av oaktsamhet har åsidosatt någon bestämmelse 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 riktigt.

Det är normalt den skadelidande som måste kunna bevisa samtliga dessa omständigheter: uppsåt eller oaktsamhet, orsakssamband och skada. Orsakssambandet behöver inte alltid vara fullt styrkt utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

Bedömningen i detta fall

Parterna är överens om att föreningen hade fattat beslut om balkongbygge, men att något bygglov inte fanns vid köpet och fortfarande inte finns.

NN har gjort gällande att Mäklaren uppgav att "allt var ordnat/klart" med balkongbygget och att i detta låg ett besked om att det fanns bygglov. NN har även gjort gällande att Mäklaren uttryckligen uppgav att det fanns bygglov. NN menar vidare att Mäklaren borde ha kontrollerat att nödvändiga handlingar fanns och inte gå på hörsägen och information från bostadsrättsföreningen.

Nämnden konstaterar att Mäklaren inte hade någon generell skyldighet att kontrollera ett besked från föreningen vad gäller bygglov och balkonger. Mäklarens kontrollskyldighet regleras av 17 § fastighetsmäklarlagen och besked om bygglov m.m. faller utanför den bestämmelsen.

NN har uppgett att både Mäklaren och föreningens ordförande uppgav att "allt var ordnat" med balkongerna. Mot Mäklarens förnekande har NN emellertid inte visat att Mäklaren uttryckte sig så. Nämnden tillägger att även om Mäklaren skulle ha uttryckt sig så, är det inte säkert eller ens sannolikt att han agerade oaktsamt. Under förutsättning att föreningens ordförande uttryckte det som att "allt var ordnat", så som NN har uppgett att han gjorde, refererade Mäklaren i så fall endast uppgiften från ordföranden. En mäklare kan normalt vidarebefordra en sådan uppgift från en förening utan egen kontroll.

NN har, som nämnts, också uppgett att Mäklaren uttryckligen uppgav att det fanns bygglov. Inte heller här har NN visat att Mäklaren skulle ha uttryckt sig så. Han har inte heller visat att Mäklaren kände till att bygglov saknades.

Sammanfattningsvis är det inte visat att Mäklaren skulle ha agerat oaktsamt. NN:s skadeståndsanspråk kan redan av det skälet inte bifallas.

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.