

**Anmälare**

NN och YY

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Biträdande förbundsjuristen EC-E

**Saken**

Skadestånd

---

**BESLUT**

NN och YY har inte rätt till ersättning.

---

**YRKANDE M.M.**

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 75 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet men vitsordat beloppet som i sig skäligt.

**BAKGRUND**

Mäklaren hade i uppdrag att förmedla tre bostadsrättslägenheter i form av s.k. Attefallshus som låg i anslutning till varandra. NN och YY förvärvade en av dessa. NN och YY har gjort gällande att Mäklaren felaktigt uppgav att de båda andra husen redan var sålda och att detta drev upp priset på det hus de köpte.

## GRUNDER

### NN och YY

#### *Priset*

De ringde till Mäklaren den 22 januari 2018 och ville titta på ett Attefallshus som fanns annonserat på Hemnet. Priset var 1 975 000 kr.

De åkte dit samma måndag och det fanns tre stycken likadana hus. De blev intresserade av det hus som låg längst in på gården. De frågade om priserna och fick till svar att huset i mitten ville man ha 1 975 000 kr för. Det översta huset ville man ha lite mer för och mest kostade huset längst ner, det vill säga det som de var intresserad av. Enligt Mäklaren kostade det cirka 2 050 000 kr.

Onsdagen den 24 januari återkom de och ville titta en gång till; då var NN:s far och dennes arbetskollega med. De fick då information av Mäklaren att huset i mitten var sålt, att det översta var tingat för priset 2 100 000 kr och att det var bråttom om man ville vara med. Priset var nu plötsligt uppe i 2 200 000 kr för det nedre huset. Men Mäklaren och NN:s far kände varandra så de skulle få köpa det för 2 050 000 kr, förutsatt att de skrev upplåtelseavtal nästa morgon och accepterade ett tidigt tillträde.

Torsdagen den 25 januari skrev de på upplåtelseavtalet med en insats och upplåtelseavgift om 2 050 000 kr. Mäklaren påpekade då väldigt tydligt att de inte skulle berätta om priset då en tjej som köpt det översta huset betalade 2 100 000 kr. Han sa till och med att nu skulle tjejen som betalade 2 100 000 kr kunna ta huset längst ner, eftersom de endast betalade 2 050 000 kr.

Tisdagen den 30 januari skickade de ett sms från ett skyddat nummer och frågade om de två Attefallshusen fanns kvar, eftersom de låg kvar på Hemnet. De fick direkt svar att båda fanns kvar och att de kostade 1 975 000 kr.

Onsdagen den 31 januari ringde NN:s faders hustru och frågade samma sak och fick då samma information: båda husen fanns kvar och kostade 1 975 000 kr.

NN och hans far ringde då till Mäklaren och fick till svar att båda köparna helt plötsligt hoppat av på kvällen den 25 januari. De blev väldigt besvikna och arga och konfronterade Mäklaren per telefon och bråkade om detta. De ville ha en kompensation på 75 000 kr så att priset blev detsamma som för de övriga husen. Mäklaren återkopplade nästa dag och svarade nej.

Det är uppenbart att Mäklaren trissade upp priset genom felaktig information och att han fullständigt lurade dem. Dessutom kan det tilläggas att nu i september 2018 har det översta huset sålts för 1 795 000 kr, och det sista är fortfarande till salu för samma pris. Det är alltså 255 000 kr mindre än vad Mäklaren den 25 januari lurade dem att köpa för.

### *Boarean*

Attefallshuset marknadsfördes med en boarea 30 kvm i annonsen på Hemnet, vilket inte var tillåtet då det egentligen skulle räknas som 23 kvm. Resterande sju kvm utgjordes av ett loft som räknades som biarea. Det finns en artikel om detta på SVT nyheter, där man kritiserade Mäklaren.

Efter uppmätning av företaget Areakorrekt visade det sig att huset bara var 21 kvm. Med detta sagt så menar de att försäljningen inte gick rätt till. Både uppgriskning av priset och felaktig boareauppgift.

De har nått en förlikning med säljarna, men deras krav avser hur försäljningen gick till och att huset otillåtet annonserades som 30 kvm. Avvikelsen i boarea påverkade så klart deras köp. Om rätt kvadratmeter hade angetts, hade de förmodligen aldrig skrivit på. De köpte huset som annonserades som 30 kvm (som de trodde de kunde ange vid en framtidig försäljning) men det var bara 21 kvm. Det ändrade kvadratmeterpriset nästan till det dubbla.

### **Mäklaren**

Han fick kontakt med NN och YY via ett telefonsamtal den 21 januari 2018 då de anmälde sitt intresse av en lägenhet i aktuell bostadsrättsförening. Tillsammans var de och tittade på de lediga lägenheterna den 23 januari 2018. NN och YY visade enbart intresse för den lägenhet som var belägen längst ned på föreningens fastighet. Denna lägenhet marknadsfördes aldrig på internet.

### *Priset*

Vid visningen diskuterade han bostadsrättsföreningens förväntade pris för respektive lägenhet. Han kunde vid denna tidpunkt inte med säkerhet lämna något besked utan angav ett uppskattat pris i ett intervall mellan 2 050 000 kr och 2 100 000 kr för den aktuella lägenheten. Bostadsrättsföreningen hade vid tidpunkten tagit ett beslut om att ta ut överlåtelseavgifter utöver den i ekonomiska planen angivna insatsen. Bostadsrättsföreningen meddelade sedermera honom att den var villig att upplåta den lägenhet som NN och YY var intresserade av till ett totalt pris om 2 200 000 kr.

Den 24 januari 2018 träffade han NN och YY på ytterligare en visning av lägenheten. Han underrättade dem då om bostadsrättsföreningens begärda pris, det vill säga 2 200 000 kr. Detta pris förhandlades ned under samma eftermiddag till ett slutligt pris på 2 050 000 kr och parterna bestämde att upplåtelseavtal skulle skrivas dagen efter, den 25 januari 2018.

I samband med att han visade lägenheten för NN och YY informerade han dem om att det fanns två andra spekulanter på de övriga Attefallshusen. Dessa spekulanter var villiga att köpa lägenheterna. En av lägenheterna var bokad av en spekulant för ett pris på 2 100 000 kr och en annan av lägenheterna var bokad för ett pris på 1 975 000 kr. Han förnekar emellertid att han skulle ha uppgett att en upplåtelse redan hade skett till någon av dessa spekulanter. NN och YY måste ha missuppfattat den information som han lämnade vid detta tillfälle. Han ville enbart att samtliga spekulanter på lägenheterna skulle få information om vilka bud och intressen som fanns på de olika lägenheterna för att de själva skulle kunna överväga sina möjligheter att förvärva en lägenhet. Ingen av spekulanterna har varit intresserad av samma lägenhet i bostadsrättsföreningen och någon budgivning har inte ägt rum.

Den spekulant som hade bokat en av de andra lägenheterna för 1 975 000 kr meddelade via telefon på eftermiddagen vid 16-tiden den 24 januari 2018 att hon hoppade av. Den spekulant som hade kommit överens med bostadsrättsföreningen att köpa den tredje lägenheten för 2 100 000 kr hade kontraktsskrivning inbokad till fredagen den 26 januari 2018. Först på kvällen den 25 januari 2018 fick han ett meddelande från denne spekulant om att denne inte längre var intresserad av att köpa lägenheten.

Han har således lämnat korrekt information vid kontakterna med de personer som därefter har sökt kontakt med honom avseende lägenheterna i bostadsrättsföreningen. Uppgifterna har även framkommit via marknadsföringen vid Hemnet.

Han bestrider således att han i något avseende skulle ha agerat oaktsamt eller i strid mot god fastighetsmäklarsed. Han förnekar bestämt att han skulle ha fört fram felaktiga uppgifter i syfte att trissa upp priset.

#### *Skada*

Han anser inte att anmälarna har lidit någon ekonomisk skada då upplåtelsen skett enligt de pris som bostadsrättsföreningen var villig att upplåta lägenheten för vid tidpunkten för kontraktsskrivningen. Med andra ord hade inte någon upplåtelse

kunnat ske vid det tillfället till ett lägre pris än det överenskomna priset i upplåtelseavtalet.

Det förhållande att övriga spekulanter visat ett intresse för föreningens liknande lägenheter till ett högre pris är inga uppgifter som har varit felaktiga och det förhållandet att dessa spekulanter sedan avböjde att fullfölja sitt intresse är inte något som kan medföra skadeståndsskyldighet för honom.

De redovisade uppgifterna har varit korrekta vid de tillfällen som de lämnades av honom. Det har inte förekommit några vilseledande felaktiga synpunkter och uppgifterna har inte heller kunnat påverka det slutliga priset för aktuella lägenheter, då varje spekulant varit intresserad av olika lägenheter i föreningen.

### *Boarean*

Han har inte uppfattat det som att anmälarna grundar sitt skadeståndsanspråk på felaktiga uppgifter om boarean, men eftersom anmälarna har anmärkt på detta i sin anmälan till FRN vill han bemöta detta med följande.

Boarean angavs till 30 kvm av bostadsrättsföreningen i den upprättade registrerade ekonomiska planen. Detta var skälet till att lägenheten kom att marknadsföras som 30 kvm. I den objektsbeskrivning som låg som en bilaga på Hemnet informerades han om att lägenhetens boarea uppgick till 23 kvm samt att bruksarean var 30 kvm. Gällande övrig redovisad yta om sju kvm så avsåg den luftutrymme som fanns i Attefallshuset. Han granskade den ekonomiska planen, men hade inte haft någon som helst anledning att ifrågasätta denna då den har upprättats av yrkesmässig verksam konsult, intygats av särskilda intygsmän och samtidigt registrerats av Bolagsverket.

Det stämmer att han sedermera korrigerade uppgiften efter information via Hemnet så att arean angavs till 23 kvm. Den korrigeringen skedde innan planerade visningar och även innan SVT gjorde sitt reportage. Han har således aktivt rättat till den felaktiga uppgiften så fort det blivit känt för honom att så borde ske.

Fastighetsmäklarinspektionen har i beslut den 12 september 2018 inte funnit anledning att meddela någon kritik mot honom med anledning av uppgifterna i SVT:s artikel och den felaktiga uppgiften om boarea i marknadsföringen.

Efter en uppmätning som genomfördes den 16 april 2018 visade det sig att lägenheten hade en boarea på 21 kvm och 9 kvm ej mätvärt utrymme. NN och YY har kompenseras av bostadsrättsföreningen för den felaktiga uppgiften om boarea

med sammanlagt 174 000 kr enligt ett upprättat förlikningsavtal, vilket innebär att deras slutliga pris för lägenheten blev 1 876 000 kr.

### **NN och YY har genmält:**

De håller inte med om hur Mäklaren beskriver att försäljningen gick till. De har bland annat fyra vittnen på att han uttalade att huset i mitten redan var sålt. Det sa han medan de alla fyra stod i det huset de var intresserade av och diskuterade priset. De står fast vid sin beskrivning av hur försäljningen gick till och tycker inte det är acceptabelt att Mäklaren lurade dem.

### **UTREDNINGEN**

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat upplåtelseavtalet, objektsbeskrivningen, ett mätbevis, den ekonomiska planen, ett beslut från Fastighetsmäklarinspektionen, ett avtal om nedsättning av upplåtelseavgift, en artikel om Mäklarens förmedling av de aktuella Attefallshusen på SVT Nyheter samt ett sms från en spekulant.

I ett sms den 25 januari 2018 kl. 21.50 skrev spekulanten ZZ att hon avstod från köp.

### **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.

*Priset*

NN och YY har gjort gällande att Mäklaren trissade upp priset genom att felaktigt påstå att ett av husen var sålt och att det andra var bokade. Mäklaren har invänt att han endast sa att husen var bokade och att detta var en riktig uppgift vid tidpunkten för visningen.

Det är NN och YY som har bevisbördan för påståendet att Mäklaren skulle ha sagt att ett av husen var sålt. Mot Mäklarens förnekande har de inte visat att han skulle ha uttryckt sig på det sättet.

Mäklaren, som alltså har bekräftat att han sa att husen var bokade, har bevisbördan för att den uppgiften var riktig. Beträffande det ena huset får han anses ha visat att det var bokade och att det avbokades på kvällen den 25 januari; NN och YY har ju inte ifrågasatt att det ovan refererade sms:et från spekulanten ZZ avsåg ett av husen. Beträffande det andra huset har Mäklaren däremot inte ens försökt visa att uppgiften om bokning var riktig. Det är emellertid inte visat, eller ens sannolikt, att uppgiften om bokningen skulle ha påverkat priset på NN och YY:s hus. Deras yrkande kan därför inte bifallas.

*Boarean*

Av anmälan framgår att yrkandet om 75 000 kr avser skillnaden mellan 2 050 000 kr och 1 975 000 kr, det vill säga hela yrkandet avser prisskillnaden och ingen del avser den felaktigt angivna boarean.

Nämnden prövar endast sådana omständigheter som utgör grund för ett yrkande om skadestånd eller nedsättning av provision. Det saknas därför anledning för nämnden att pröva frågan om boarean.

---

På nämndens vägnar:

---

Folke Grauers

**INFORMATION**

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Björn Willborg, fastighetsmäklare, Per Isberg, 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.