

Anmälare

NN

Ombud:

Jur kand AJ

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen MD

Saken

Skadestånd

BESLUT

Mäklaren rekommenderas att betala 40 000 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 20 september 2018 till dess betalning sker.

YRKANDEN M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 91 927 kr. Därutöver har hon yrkat ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från den 20 september 2018 till dess betalning sker.

Mäklaren har bestridit yrkandena. Hon har inte angett om hon vitsordar räntheyrskandet.

BAKGRUND

Den 21 april 2017 förvärvade NN fastigheten XX för 2 225 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I objektsbeskrivningen, som utgjorde en bilaga till köpekontraktet, angavs boarean med vissa reservationer till 93 kvm. Efter köpet mättes bostaden upp till 82,1 kvm.

GRUNDER

NN

Grund för yrkandet

Mäklaren har åsidosatt sina skyldigheter genom att i objektsbeskrivningen medvetet utelämna en konkret och tillförlitlig uppgift om boarean som funnits tillgänglig för henne.

I samband med det medvetna utelämnandet tog Mäklaren eget initiativ till en annan skrivning om boarean i objektsbeskrivningen: "Boareauppgift enligt: Lantmäteriet. Om arean är särskilt betydelsefull för köparen uppmanas köparen att själv mäta eller låta mäta objektet före köpet." Detta innebär ytterligare åsidosättande av god fastighetsmäklarsed, närmare bestämt skyldigheten att ta tillvara både säljarens och köparens intresse, 8 § 2 st. fastighetsmäklarlagen.

Mäklarens åsidosättande av god fastighetsmäklarsed har orsakat henne en ekonomisk skada om 91 927 kr.

Grund för ränteyrkandet är att krav på betalning framställdes den 21 augusti 2018.

Utveckling av talan

Mäklaren var anlitad som fastighetsmäklare vid försäljning av den aktuella fastigheten vid flera tillfällen, såväl vid försäljningen till henne som vid försäljningen till närmast föregående ägare av fastigheten. Under förmedlingsuppdraget hade Mäklaren tillgång till uppgiften om att boarean var 82 kvm eftersom hon tidigare förmedlat samma fastighet och då lämnat uppgift i objektsbeskrivningen om att boarean var just 82 kvm. Hon fick även på nytt samma uppgift, 82 kvm, från säljaren i samband med den nu aktuella försäljningen.

82 kvm har efter undersökning visat sig vara en korrekt beskrivning av fastighetens boarea.

Vid förmedlingsuppdraget upprättade Mäklaren den objektsbeskrivning, som bildades köpekontraktet. I objektsbeskrivningen utelämnade hon den korrekta uppgiften om boarean i huset på fastigheten, 82 kvm. Hon angav istället en felaktig uppgift om boarean, 93 kvm, som hon inhämtat från Skatteverkets fastighetstaxeringsuppgifter som redovisats i fastighetsregistret.

I praxis avseende god fastighetsmäklarsed uttalas att boarean regelmässigt är av stor betydelse för parterna i en fastighetsaffär och att det därför är viktigt att mäklaren är särskilt noggrann när denne förmedlar sådana uppgifter. Fastighetsmäklaren är inte skyldig att själv mera ingående undersöka fastighetens storlek men ska redovisa samtliga uppgifter om boarean, eller på annat sätt tydligt klargöra att det finns andra uppgifter än de som angivits i objektsbeskrivningen, i de fall då det finns flera uppgifter och det inte går att fastställa vilken som är den korrekta. Denna praxis är fastställd av Fastighetsmäklarinspektionen i flera beslut. Det råder alltså inget tvivel om att det ovan redovisade är vad god fastighetsmäklarsed kräver vid mäklarens förmedling av förekommande boareauppgifter.

Som angetts ovan har Mäklaren haft tillgång till den korrekta uppgiften om boarean, 82 kvm, vid såväl föregående förmedling av fastigheten som vid den nu aktuella. Trots det har hon utelämnat denna uppgift i objektbeskrivningen, och även underlåtit att upplysa om att den existerade. I och med det har hon brutit mot otvetydig praxis för god fastighetsmäklarsed. Hennes agerande har varit uppsåtligt.

Då Mäklaren angav boareauppgiften 93 kvm och var medveten om att det fanns en annan boareauppgift om 82 kvm, tog hon initiativ till att lämna följande tillägg i objektsbeskrivningen: "Boareauppgift enligt: Lantmäteriet. Om arean är särskilt betydelsefull för köparen uppmanas köparen att själv mäta eller låta mäta objektet före köpet." Tillägget innebär inte att Mäklaren agerade mer i linje med god fastighetsmäklarsed, det ger ingen upplysning i fråga om att det skulle finnas en alternativ uppgift om en betydligt mindre boarea. Tvärtom bör tillägget bedömas som ytterligare åsidosättande av god fastighetsmäklarsed. Genom att utan instruktion från någon av parterna verka för en skrivning som är ägnad att utöka köparens ansvar för fel i fråga om boarean, utan att informera om varken skälet för skrivningen eller dess juridiska effekt parterna emellan, har Mäklaren omotiverat agerat till förmån för säljaren på köparens bekostnad, utan delaktighet från någon av parterna.

Hon förlitade sig på den felaktiga uppgiften som Mäklaren angav i objektsbeskrivningen och räknade med att boarean var 93 kvm med marginella avvikelser till såväl det större som det mindre. Det var befogat att utgå från detta. Sådana avvikelser är dock inte relevanta för prissättningen av fastigheten och har inte heller varit av personligt intresse för henne, varför hon valde att köpa fastigheten med ovan nämnda utgångspunkt.

Hon betalade alltså för fastigheten med utgångspunkten att boarean var 93 kvm (med marginella avvikelser), det vill säga cirka 13,4 procent större än vad den i själva verket var. Om Mäklaren hade följt god fastighetsmäklarsed och antingen redovisat uppgiften om 82 kvm, eller upplyst om att alternativa uppgifter förekommit, hade hon betalat för fastigheten med beaktande av att boarean kunde vara 82 kvm, alternativt hade hon avvaktat med att lägga bud tills omständigheten undersökts. Detta överensstämmer med hur en köpare typiskt sett skulle ha agerat vid dessa förhållanden.

Till följd av Mäklarens åsidosättande av god fastighetsmäklarsed betalade hon därmed ett högre pris för fastigheten än vad som varit befogat om korrekt information hade lämnats och har i och med det lidit en ekonomisk skada. Mäklaren är därmed skadeståndsskyldig enligt 25 § fastighetsmäklarlagen. Skadan uppgår till 91 927 kr enligt vad som framgår av ingivet värdeutlåtande.

Mäklaren har, genom sitt ansvarsförsäkringsbolag, bestridit skadeståndsansvar och så som NN uppfattat svaret

- förnekat att Mäklarens agerande strider mot god fastighetsmäklarsed, oavsett om den verkliga boarean är 82 kvm eller 93 kvm,
- i brist på bevisning förnekat att boarean är 82 kvm, samt
- under alla förhållanden förnekat att hon lidit någon ekonomisk skada.

Mäklaren

Påstådd oaktsamhet

Hon inhämtade uppgift att boarean uppgick till 93 kvm från fastighetsregistret. Om uppgiften i fastighetsregistret skulle visa sig vara felaktig innebär det normalt inte att det lämnats en felaktig uppgift. Köparen har då endast informerats om vilken uppgift som finns registrerad i fastighetsregistret.

När objektsbeskrivningen skulle godkännas av säljaren, skickade denne ett sms där han uttryckte en osäkerhet kring boarean. Hon kontaktade då säljaren för att fråga vad han menade och var den alternativa uppgiften kom från. Säljaren sa att han inte visste, men att han mindes att det stod i annonsmaterialet när han köpte bostaden. Hon gick igenom hela sin akt från förmedlingen 2015 och hittade ingen anteckning eller notering om var boareauppgiften om 82 kvm kom från. Hennes uppfattning var därför att uppgiften måste, om ingen felskrivning gjorts, ha varit en muntlig uppgift från föregående säljare. Det bör noteras att hon förmedlar mellan ca 45-50 fastigheter varje år, varför en eventuell muntlig uppgift vid en förmedling tre år tidigare är svår att minnas.

Om det föreligger motstridiga uppgifter bör mäklaren redovisa dessa för köparen på lämpligt sätt. Detta för att säkerställa att en korrekt uppgift förmedlas till potentiella köpare. Då säljaren hade valt att inte låta utföra mätning av boarean, saknade hon en verifierad specifik alternativ boareauppgift, hon hade bara den som framgick av fastighetsregistret. Hon ansåg sig därför inte ha möjlighet att ange någon alternativ specifik uppgift i objektsbeskrivningen. Säljaren ville heller inte garantera att uppgiften om 82 kvm stämde. Säljaren godkände objektsbeskrivningen med uppgift om boarea enligt Lantmäteriet samt tillägget "Om arean är särskilt betydelsefull för köparen uppmanas köparen att själv mäta eller låta mäta objektet före köpet". Denna kommentar stod i direkt anslutning till uppgiften om boarean.

Att fastigheten tidigare försålts med en uppgiven boarea om cirka 82 kvm gör inte uppgiften till en bekräftad uppgift. Användande av en osäker uppgift från tredje man är förenat med risk, speciellt om inte säljaren bidrar till att klargöra uppgiftens status, utan lämnar den därhän. Det fanns således ingen möjlighet för henne att redovisa siffran om 82 kvm till potentiella köpare. Lantmäteriets uppgift var den vid tillfället (och fram tills det nu uppvisade mätprotokollet) den enda verifierade uppgiften. Det skulle snarare vara fråga om ett oaktsamt agerande från en mäklare om denne okritiskt vidarebefordrat den tidigare säljarens ostyrkta uppgift om en boarea om 82 kvm (se Lagrådets yttrande i prop. 1983/84:16 s. 58). I avsaknad av uppgifter som bekräftar en annan boarea än den officiella uppgiften enligt fastighetsregistret, valde hon efter godkännande av säljaren, att i objektsbeskrivningen uppmana potentiella köpare att låta mäta bostaden om de ansåg att boarean var av vikt för köpet. Hon agerade därmed helt i enlighet med det krav som fastighetsmäklarlagen ställer.

Sambandet mellan boareauppgiften och köpet

NN har gjort gällande att boarean var av stor betydelse och att avvikelsen, om den varit känd, skulle ha påverkat hennes budgivning. Det föreligger dock omständigheter som visar på det motsatta. Vid visningen erhöll NN ett exemplar av objektsbeskrivningen och hon, Mäklaren, informerade alla spekulanter om deras undersökningsplikt samt om vikten att ta del av det material som tillhandahölls. Under budgivningen lades 34 bud, 13 av dem av NN. Hon och NN hade upprepade kontakter under budgivningen då NN var rädd att missa något och mån om att vinna budgivningen. NN uttryckte inte en enda gång, varken vid visning eller innan kontraktsskrivning, några tveksamheter kring boarean, påtalade inte att boarean var av betydelse för hennes köp och framställde inte något önskemål om att låta kontrollmäta bostaden. Det framstår därför som tämligen klart att denna fråga inte var avgörande för köpet. Bostaden hade kunnat vara 76 eller 96 kvm, det hade inte spelat någon roll. Det var först inför och vid tillträdet som frågan om boarean kom på tal. NN hade då från sin mamma, som pratat med en granne, fått information om att boarean var en annan än den som framgick av fastighetsregistret. När frågan kom på tal vid tillträdet visade hon tillägget nedanför uppgiften om boarea i objektsbeskrivningen. När NN konfronterades med uppgiften, framgick det med tydlighet att hon inte ens hade tagit del av objektsbeskrivningen med skrivningen om boarean. Hade NN läst objektsbeskrivningen, och om boarean hade varit av någon som helst betydelse, hade hon sett kommentaren om uppmaningen att mäta före köp då den stod i precis anslutning till angiven boarea. NN ställde dock inte någon fråga om skrivelsen. Att boarean skulle ha varit avgörande för köpet framstår därför som föga troligt. NN gavs tillfälle att besiktiga och kontrollera fastigheten och hade i samband med detta kunnat bilda sig en god uppfattning om hur bostadens olika utrymmen disponerades. Även om varit av betydelse för NN, förefaller det som att hon brustit i sin undersökningsplikt av objektet, i synnerhet med hänsyn till det utvidgade ansvaret som belastar henne med anledning av skrivelsen i objektsbeskrivningen.

Angående det yrkade beloppet

När det gäller avvikelser i boarea ska skadeståndet beräknas utifrån principerna för ett prisavdrags beräkning, det vill säga vad objektet skulle betinga för pris på en marknad med vetskap om de verkliga förhållandena. Den vanligaste definitionen av marknadsvärde lyder: "Marknadsvärdet är det mest sannolika priset vid försäljning av fastigheten vid en viss angiven tidpunkt under normala förhållanden på en fri och öppen marknad, med tillräcklig marknadsföringstid, utan partsrelationer och utan tvång". Marknadsvärdet är sålunda det mest sannolika priset, men vid en

enskild överlåtelse kan priset variera beroende på olika förutsättningar för överlåtelsen. Ortsprismetoden är den enda praktiskt tillämpliga metod som finns när syftet är att ta fram ett marknadsvärde för ett småhus. Metoden bygger på tanken att ett förväntat pris för en viss fastighet kan uppskattas med ledning av priser som tidigare betalats för liknande fastigheter, jämförelseobjekt, inom "orten" (Lantmäteriet & Mäklarsamfundet 2010).

Marknadsvärde och faktiskt pris är inte samma sak. Ett faktiskt slutpris beror på många faktorer, såsom läge, mikroläge, skick, planlösning, modernitetsgrad, tidpunkt, budgivning, konjunktur och ränteläge m.m. Alla dessa faktorer måste beaktas vid bedömningen av marknadsvärdet. Dessa värdepåverkande faktorer gör att marknaden alltid har en prisspridning.

För att kunna värdera en fastighets värde enligt orsprismetoden måste man kunna sin ort, sin marknad och sina respektive delmarknader. Man måste också vara beredd att penetrera jämförelsematerialet och söka kunskap om de fastigheter som sålts, dess belägenhet, dess standard och övriga ev. värdepåverkande faktorer hos jämförelseobjekten. Det av NN åberopade värderingsutlåtandet är upprättat av skogsmästaren ZZ på (...) AB Göteborg. Värderingen är utförd helt utan kunskap om x-köpings lokala marknad och helt utan kännedom och hänsyn till vare sig lägen, skick, kommunalt VA eller ej, fritidshus eller åretruntboende. Hon ifrågasätter starkt det uppvisade jämförelsematerialet, värderingsmetoden och de slutsatser som dragits i värderingen.

Kommentar jämförelseobjekten

X-köpings kommun omfattar flera delmarknader som skiljer sig mycket åt. Om man går utanför centrala x-köping finner man många områden och fastigheter som ligger väldigt havsnära, lika många fastigheter är belägna mycket lantligt. Utanför centrala X-köping saknas oftast kommunalt vatten och avlopp. Att kommunalt VA är mycket värdehöjande för ett område är väl känt. Kommunalt vatten och avlopp finns i tätområdena; x-köping centrum, centrala (...), centrala (...), centrala (...) och (...) på (...) för att nämna några områden. Likaså kan kommunalt VA finnas i vissa delområden utanför centrum (tätbebyggda områden). De flesta fastigheterna utanför staden X-köping, (...), (...), (...) och (...) har enskilt vatten och avlopp, väldigt många har ej godkända/utdömda avloppssystem.

Många fastigheter i X-köpings kommun är renodlade fritidshus, andra är renodlade åretruntboenden – fastigheterna riktar sig till olika målgrupper. Många fastigheter kan dock nyttjas som både fritids- och åretruntboenden och då breddas målgruppen. De kunder som kommer utanför kommunen och söker fritidsboende är då

med och driver upp budgivningen vilket ofta resulterar i kraftigare budutveckling än övriga. X-köping (och närliggande liknande gamla fiskesamhällen) är ett typiskt sådant område; här köper både de som söker fritidshus och åretruntboende fastigheter. Denna positiva prisutveckling kan tydligt utläsas i prisstatistik, även för X-köping.

NN bygger som nämnts sitt skadeståndsanspråk på en värdering utförd av skogsmästare ZZ på (...) AB i Göteborg. På (...) AB:s hemsida går att läsa att ZZ är skogsmästare/auktoriserad lantbruksvärderare med verksamhetsområdena värdering av lantbruk och skogsfastigheter, intrångsvärdering och marklösen, ersättningsutredningar enligt miljöbalken i samband med bildande av naturreservat samt granskning av köp inför fastighetstaxering på lantbruk. Det hade varit önskvärt att NN använt sig av en värderare/fastighetsmäklare verksam på orten och med erfarenhet av X-köpings kommuns fastighetsmarknad.

I den statistik som uppvisas i värderingen utförd av (...) AB har det blandats friskt med lantligt belägna och centralt belägna fastigheter. Flera av fastigheterna i statistiken är enklare fritidshus och många av fastigheterna saknar godkända avlopp och har enskilt vatten. I den statistik som visats och som ligger till grund för skadeståndsanspråket har ingen hänsyn tagits till huruvida fastigheterna är enkla fritidshus, permanentbostäder, har kommunalt VA eller saknar VA. Ingen hänsyn har heller tagits till standard, skick, närhet till havet etc.

Att jämföra en fastighet i attraktiva och havsnära (...) med lantligt belägna fastigheter utanför ex. (...) och (...) är lika felaktigt som att jämföra med centralt belägna fastigheter i X-köpings centrum, liksom på (...). Det är helt olika marknader.

Inte heller har hänsyn tagits till den efterfrågan som varit på respektive objekt, i X-köping finns ofta endast en intressent och ett bud. För (...) fanns ett mycket stort intresse, med en intensiv budgivning till följd vilket gjorde att priset blev högre än utgångspriset.

Kommentar till fastighetens läge

Fastigheten (...) är belägen i X-köping som är ett mycket attraktivt havsnära område som tilltalar både åretruntboende och fritidsboende. X-köping är ett äldre genuint fiskesamhälle, cirka tio minuter från centrala Y-köping. Inom en minuts gångavstånd nås klippor, bryggor, småbåtshamn och öppet hav med den populäraste skärgården alldeles utanför. Även inom X-köping och till och med på (...)vägen finns olika mikrolägen. (...)vägen är belägen i slutet på (...)vägen närmast havet, cirka 250 meter från havet. Att jämföra med de objekt som framtagits i statistiken är helt

felaktigt, underlaget är helt irrelevant. Att dra hela X-köpings kommun över en kam, visar på stor okunskap om X-köping som område, likaså om kommunen och dess delområden.

Kommentar till fastighetens standard

(...) är sannolikt en av de fastigheter som har absolut högst standard i området, jämfört med de övriga grupphusen. Fastigheten hade vid försäljningen just genomgått en totalrenovering med bland annat nytt kök, nytt SPA-badrum, helt ny maskinpark i kök och badrum, ny värmepanna, helt nya ytskikt, väggar och golv etc. Enligt säljaren hade denne lagt ner cirka 700 000 kr på renovering.

Kommentar prisbildning

Prisbildning och det slutliga priset är alltid ett resultat av en kombination av utbud och efterfrågan. Det lades sammanlagt 34 bud på (...)vägen. Tre budgivare deltog i budgivningen, tre intressenter som alla väldigt gärna ville köpa fastigheten och budgivningen var intensiv. NN lade 13 bud, mellan den 18 och 20 april 2017. Inte en enda gång under dessa dagar uttryckte NN någon tveksamhet över boarean. NN uttryckte för övrigt ingen som helst tveksamhet i någon fråga alls.

Prisutveckling X-köping, X-köping utvidgat område resp. X-köpings kommun

Med den nu fastställda boarean om 82 kvm betalade NN 27 134 kr/kvm. Medelpriset per kvadratmeter i X-köping 2014-07-01- 2017-05-11(13 försäljningar) var 36 845 kr/kvm (med en stor spridning; mellan 15 323 kr och 79 545 kr per kvm). Genomsnittligt K/T 1,77. Med en utökning av området till att även omfatta närliggande område av liknande karaktär går att finna 27 försäljningar med ett genomsnittligt kvadratmeterpris på 40 387 kr (spridning 15 323 kr – 82 143 kr/kvm). Genomsnittligt K/T 1,94.

Den senaste försäljningen på (...)vägen med liknande mikroläge som (...)vägen 13A (gavelläge åt väster) gällde (...)vägen 3F. (...)vägen 3F var taxerad som 82 kvm, såldes 2016-07-08 för 1 950 000 kr. Denna fastighet hade en standard långt under (...)vägen 13A, med bland annat kök och badrum från byggnadsåret 1991. Att totalrenoverade (...), ett år senare, efter en intensiv budgivning såldes för 2 225 000 kr (det vill säga 275 000 kr mer) är varken anmärkningsvärt eller avvikande.

En jämförelse med hela X-köpings kommun är fullkomligt irrelevant, men då detta ändå gjorts av den värderare som använts, kan nämnas att medelvärdet, helt oaktat marknadspåverkande faktorer såsom läge, ålder, skick etc. var 27 351 kr.

Trots de stora bristerna i den av NN åberopade analysen och värderingen så visar framlagd beräkning ändå en avvikelse som är så liten att det är omöjligt dra några slutsatser om att NN betalat för mycket och därigenom lidit ekonomisk skada. NN har köpt en fastighet av absolut högsta kvalitet, helt olik alla andra fastigheter sålda i X-köping och på (...)vägen, i ett mycket attraktivt område där priserna stadigt och i rask takt fortsätter stiga.

NN har genmält:*Mäklarens åsidosättande av god fastighetsmäklarsed*

Vad som angetts i anmälan är vad som utgör god fastighetsmäklarsed när det gäller förmedling av fastigheter där det förekommer flera olika uppgifter om boarea. Detta stöds konsekvent av utförligt redovisad praxis. Vad Mäklaren påstår vara lämpligt agerande i dessa situationer är oförenligt med vad som avgjorts vara god fastighetsmäklarsed. Omständigheten att en avvikande uppgift om boarea lagts till grund för fastighetstaxeringen ger inte mäklaren rätt att utelämna säljarens uppgift om boarea, eller verka för att säljaren ska återta en sådan lämnad uppgift, såsom Mäklaren gjort och påstår vore påkallat. Lagrådets synpunkter i lagstiftningsärendet för den äldre fastighetsmäklarlagen, som Mäklaren hänvisat till, överensstämmer i allt väsentligt med redovisad praxis för god fastighetsmäklarsed. Dessa synpunkter leder inte till någon annan slutsats än att Mäklaren åsidosatt god fastighetsmäklarsed vid förmedlingsuppdraget.

Av mäklarjournalen och anteckningarna som Mäklaren bifogat framgår det tydligt att säljaren varit bestämd i att 82 kvm är den uppgift om boarean som enligt honom är korrekt. Mäklaren har antecknat att det är säljaren som den 1 april 2017 själv anmärker att objektsbeskrivningens uppgift om 93 kvm skiljer sig från hans uppgift om 82 kvm. Trots detta rekommenderar Mäklaren att endast lämna uppgift om 93 kvm. Vidare framgår att säljaren den 3 maj 2017 återkommit och upprepat sin uppfattning om att 82 kvm vore den korrekta beskrivningen av boarean samt varit orolig för att få problem på grund av en felaktigt angiven uppgift om boarea.

Som påtalats i anmälan ska enligt god fastighetsmäklarsed samtliga boareauppgifter som förekommer redovisas, alternativt upplysning lämnas om att det förekommer flera olika uppgifter. Detta har Mäklaren inte gjort, vilket vilselett henne.

Vad gäller de boareauppgifter från fastighetstaxeringen som redovisas i fastighetsregistret finns det skäl att betona att dessa uppgifter varken har något säkert ursprung eller blivit granskade och verifierade på något sätt. Det finns inte skäl att se

en sådan uppgift som mer tillförlitlig än beskrivningar av fastigheten som lämnats i säljarledet.

Det anmärks även att uppgiften "Boareauppgift enligt: Lantmäteriet" i sig är missvisande. De uppgifter om boarea som förekommer i fastighetstaxeringen lämnas normalt i en deklARATION till Skatteverket och är inte föremål för någon närmare granskning. Lantmäteriet har alltså varken inhämtat eller granskat uppgiften, utan endast vidarebefordrat den genom publicering i fastighetsregistret. Att ange att uppgiften om boarea skulle vara enligt Lantmäteriet är ingen korrekt beskrivning av förhållandena. Istället är beskrivningen ägnad att ge en missvisande bild av att uppgiften vore mer tillförlitlig än den faktiskt är. En mer korrekt uppgift vore "deklarerad boareauppgift enligt fastighetstaxering" eller dyligt.

Slutligen påtalas att föregående taxeringsår för småhus var 2015 och att samma felaktiga uppgift om boarea i fastighetstaxeringen, 93 kvm, måste ha förekommit även när Mäklaren förmedlade fastigheten i föregående säljarled under perioden september 2015 till december 2015 och då angav att boarean var 82 kvm.

Orsakssamband

Hon förnekar att hon haft sådana tankar om boarean som Mäklaren tillskrivit henne. Hon har varit mån om att vinna budgivningen med utgångspunkt i att boarean motsvarade vad som angivits i objektsbeskrivningen. Om boarean hade beskrivits enligt god fastighetsmäklarsed vet vi inte hur budgivningen hade gått, men det skulle självklart ha påverkat såväl NNs som andra spekulanter benägenhet att betala ett högre pris för fastigheten.

Hon vill åter understryka att Mäklaren påskyndade budgivningen och kontraktskrivningen kraftigt, vilket begränsade möjligheterna för henne att kontrollmäta boarean innan priset sattes och avtal ingicks. Detta framgår av mäklarjournal jämte anteckningar som förekommer i ärendet, vilka beskriver att försäljningsprocessen påskyndats på grund av eventuell förestående utmätning av fastigheten och tillmötesgående av önskemål från säljaren.

Slutligen betonas att det inte bara är hon utan även övriga budgivare som tagit del av och fått utgå ifrån den felaktigt lämnade uppgiften om 93 kvm. Uppgiften har i och med det även påverkat övriga budgivare och de motbud som hon fått bjuda över för att få köpa fastigheten till det slutligt avtalade priset.

Skadans storlek

ZZ är synnerligen välmeriterad inom fastighetsvärdering och arbetar sedan 16 år tillbaka på ett välrenommerat och stort företag vars kärnverksamhet består av fastighetsvärdering. Att ZZ även är specialiserad på värdering av skogs- och lantbruksfastigheter innebär inte att han på något sätt saknar kunskap om värdering av bostadshus.

Eftersom ZZ öppet redovisat den metod han använt för sitt värdeutlåtande kan var och en granska att han använt en tillförlitlig metodik. Tillförlitligheten i utlåtandet blir därför oberoende av ZZ:s meritlista. Värdeutlåtandet är med marginal tillräckligt vederhäftigt för att ligga till grund för fastställelse av skadans storlek.

Mäklaren har inte gett in något värdeutlåtande som ger någon annan utredning av den aktuella skadan, det vill säga att hon betalat för fastigheten med utgångspunkt i att den haft en boarea om 93 kvm (med mindre avvikelser) istället för de faktiska 82 kvm. Hennes anmärkningar förtar inte tillförlitligheten i ZZ:s utlåtande på något sätt, utan utgår ifrån andra frågeställningar, såsom prisutveckling de senaste tre åren i X-köping, antalet intressenters eller inredningens påverkan på prisbildningen samt spekulationer i vad som styrts hennes egen budgivning.

ZZ har gjort en väl avvägd och motiverad avgränsning av jämförelseobjekten för att få så lika jämförelseobjekt som möjligt och samtidigt ett tillräckligt stort statistiskt underlag. Mäklarens slutsats, som tycks vara att boarean inte påverkat prisbildningen över huvud taget, saknar helt statistiskt underlag.

Mäklaren har genmält:

Oaktsamhet

Det bör poängteras att det inte fanns en bekräftad uppgift om 82 kvm. Det var en svävande uppgift som ingen visste var den kom ifrån. Säljaren ville inte stå för den obekräftade uppgiften. Han nämnde siffran, men hade ingen aning om var den kom ifrån. Säljaren har aldrig sagt att denna siffra var korrekt. Så sent som vid tillträdet nekade säljaren till att stå för uppgiften om 82 kvm. Det kan inte vara god fastighetsmäklarsed att vidarebefordra en sådan uppgift. I en objektsbeskrivning ska det alltid stå var boarean är hämtad från, exempelvis Lantmäteriet, säljaren, bostadsrättsförening etc. Dessvärre ville säljaren inte stå för uppgiften varför denne inte heller kunde stå som källa till uppgiften.

Lantmäteriets/fastighetsregistrets uppgift om boarea var den enda officiella uppgift som fanns att tillgå. I samband med fastighetsdeklarationen vart tredje år är

det säljarens skyldighet att ändra de uppgifter om fastigheten som inte är korrekta. Om någon ändring inte görs ger fastighetsägaren sitt tysta godkännande till att de uppgifter som ligger till grund för taxeringen och sedermera görs tillgängliga via Lantmäteriet är korrekta. Att i bostadsannonser ange boarea med hänvisning till Lantmäteriet är allmänt vedertaget.

Vad som avses i NN:s senaste yttrande, att säljaren den 3 maj 2017 skulle ha återkommit och upprepat sin uppfattning att 82 kvm var den korrekta beskrivningen av boarean, är oklart. Det förutsätts att NN menar den 3 april och inte den 3 maj såsom skrivs. Men oavsett datum är påståendet att säljaren skulle ha upprepat sin uppfattning om att 82 kvm var den korrekta beskrivningen av boarean, samt att han var orolig för att få problem på grund av en felaktigt angiven uppgift om boarean, helt felaktigt. Det enda som säljaren uttryckte var en tveksamhet kring boarean, inget annat.

Hon påskyndade inte budgivningen. Tvärtom. Det var säljaren som framhärdade sitt önskemål om ett snabbt avslut. Att säljaren hade en utmätning förestående fick hon uppgift om i ett tidigt skede. Säljaren försökte ideligen påskynda processen och var angelägen om att hon skulle agera skyndsamt. Det är alltid säljaren som avgör när han vill avsluta budgivningen samt till vem och till vilket pris han vill sälja. Detta till trots verkade hon för att NN, som befann sig utomlands och hade svårt att få till bud via sms och var orolig för att dessa inte kom fram, skulle få mer tid att med ordnad fullmakt möjliggöra köpet av fastigheten. Detta var säljaren inte nöjd med då han önskade ett snabbt avslut. Trots detta lyckades hon, helt i enlighet med NN:s vädjan via telefonsamtal från utlandet, att ordna med tid för detta. Hon uppmanade säljaren att ha is i magen emedan denne ville avsluta affären fortast möjligt. Det var hennes förtjänst att köpekontrakt först den 21 april. NN:s påstående om att hon påskyndade budgivningen stämmer därför inte. NN nämnde heller aldrig något om att hon ville få tid att låta mäta boytan innan det skrevs ett köpekontrakt. Detta vore naturligtvis rimligt av en köpare att göra i den mån boytans storlek var av betydelse för köpet.

Det yrkade beloppet

De invändningar som tidigare gjorts avseende det av NN åberopade värderingsintyget kvarstår. Värderingen är gjord av en person helt utan kännedom och erfarenhet av X-köpings marknad. Den är dessutom gjord utan hänsyn till fastighetens skick och läge. I det aktuella området finns flera grupphusområden som mer än väl utgör ett gott statistiskt underlag. Att ZZ:s värdering baserar sig på fastigheter långt utanför det relevanta området ger ett både missvisande och otillförlitligt resultat.

Det visar också på ZZ:s bristande lokalkännedom samt okunskap om andra värdepåverkande faktorer. Hans värdering bör därför lämnas utan avseende.

Hon bifogar ett värdeutlåtande från fastighetsmäklaren och franchisetagaren MM på Fastighetsbyrå i X-köping. MM har varken tagit del av ZZ:s värdeutlåtande eller några handlingar i ärendet innan utförandet av sitt värderingsuppdrag. Detta för att bibehålla objektiviteten. MM har även besökt fastigheten och varit inne i bostaden för att skaffa sig ett så pass bra underlag för sitt värderingsuppdrag som möjligt.

NN har genmält:

Den påskyndade budgivningen

Hon vidhåller att Mäklaren påskyndade budgivningen men godtar att detta gjordes på grund av förestående utmätning och önskemål från säljaren. Det framgår av handlingarna att Mäklaren upplevt sig pressad av säljaren. Detta fritar dock inte Mäklaren från ansvar.

Förtydligande av det som framstått som oklart för motparten

Den 3 maj är korrekt datumangivelse i hennes föregående yttrande. Det som hon syftade på är det som står i dokumentet "Anteckningar (utökad mäklarjournal)" som Mäklaren gett in. På sista sidan i bilagan står bland annat följande i sjätte stycket, med hennes, NN:s, kursiveringar.

"På eftermiddagen kommer nytt SMS från [säljaren] XX. Han uttrycker också, vad jag upplever det som, hot mot mig, att jag överträtt alla regler för god sed, gjort grovt fel och att det 'kommer få konsekvenser...'. [...] Jag ringer omgående upp XX och säger att han inte ska hota mig, att jag pratat regelbundet med våra jurister i detta fall. XX säger då att boarean är felaktigt angiven. I objektsbeskrivningen är angett enligt taxeringsuppgiften. Då XX köpte fastigheten (via mig) skall uppgiften ha angetts till ca 82 kvm, XX och jag diskuterade detta innan annonsering och jag rådde då att eftersom ingen visste säkert att vi skulle ange uppgiften som finns i fastighetsutdraget / taxeringsuppgiften med ett tillägg om att uppgiften bör kontrolleras av spekulanten/köparen om boarean är av avgörande betydelse. Jag repeterar nu detta för XX. Jag säger till XX att jag ska förtydliga detta för köparen på tillträdesdagen och notera detta i mäklarjournalen. XX frågar om jag kan garantera att han inte kommer få bekymmer med detta. Jag säger att jag anser mig ha gjort vad vi kunnat, då ingen vet med säkerhet, att jag angett boarean som den står i fastighetsutdraget och lagt till notering i objektsbeskrivning om att den bör uppmätas innan köp om det anses ha betydelse för spekulant/köpare."

Det är utifrån dessa anteckningar av Mäklaren, daterade 2017-05-03, som hon anfört att säljaren den 3 maj 2017 återkom och upprepade sin uppfattning om att 82 kvm vore den korrekta beskrivningen av boarean samt var orolig för att få problem på grund av en felaktigt angiven uppgift om boarea.

Säljarens svar på det sms med reklamation som NN skickade till honom den 6 maj 2017 stämmer väl överens med beskrivningen som Mäklaren lämnat enligt ovan.

Motpartens uppgifter om skadans storlek

Utifrån vad fastighetsmäklaren MM bedömt att fastigheten har för marknadsvärde den 26 oktober 2018 kan man inte dra någon slutsats om storleken på skadan som NN drabbades av vid köpet den 21 april 2017. Det kan man inte heller göra utifrån någon av de anmärkningar som Mäklaren framfört om fastighetsvärdering i allmänhet eller om ZZ och hans värdeutlåtande i synnerhet.

Övrigt

Enligt god fastighetsmäklarsed skulle Mäklaren i objektsbeskrivningen antingen ha upplyst om att säljaren uppgett (dock inte garanterat) att fastigheten hade en boarea om ca 82 kvm samt att fastigheten i tidigare led sålts med en uppgiven boarea om ca 82 kvm enligt uppgift som lämnats av dåvarande säljare, eller upplyst om att det förekommer avvikande uppgifter om boarean som mäklaren valt att inte ta med i objektsbeskrivningen.

Såväl hon som övriga spekulanter lade bud på fastigheten, och fattade sina beslut om ifall undersökning av fastigheten var påkallad, med utgångspunkt i den objektsbeskrivning som Mäklaren tillhandahöll.

Om Mäklaren hade tillhandahållit en objektsbeskrivning som uppfyllt kraven enligt god fastighetsmäklarsed så hade hon, och andra budgivare, lagt lägre bud på fastigheten vid budgivningstillfället, vilket resulterat i ett lägre slutpris. Skadan som hon drabbats av genom att till följd av objektsbeskrivningen ha betalat ett högre pris är styrkt genom värdeutlåtandet från ZZ.

Mäklaren har genmält:

Angående de kursiverade meningarna i NN:s senaste yttrande och som refererar hennes egna anteckningar i sin utökade mäklarjournal ("XX säger då att boarean är felaktigt angiven"): Här vill hon göra nämnden uppmärksam på att detta sa säljaren just vid detta tillfälle, den 3 maj, det vill säga efter att bindande köpekontrakt

redan undertecknats. Vad han uppgav vid detta tillfälle är därför irrelevant för bedömningen av hennes grad av aktsamhet under tiden för förmedlingsuppdraget fram till att köpekontraktet undertecknades. Säljaren hade aldrig tidigare uttryckt sig på det viset, att boarean var felaktigt angiven. Vid detta tillfälle, tiden mellan kontrakt och tillträde, försökte hon få till stånd ett prisavdrag med säljaren, men säljaren vägrade och försökte därmed övervältra sitt ansvar för objektet på henne. Varken tidigare eller ens så sent som vid tillträdet ville säljaren stå för uppgiften om 82 kvm.

Utöver vad som redan framkommit om säljarens agerande under detta förmedlingsuppdrag vill hon informera nämnden om att hennes mäklarföretag har övervägt att polisanmäla säljaren för olaga hot. Det bör därför ifrågasättas vilken betydelse säljarens utsagor om hennes karaktär i den åberopade sms-konversationen ska bedömas ha. Det tillför inget i sak och borde därför inte heller kunna åberopas av motparten enkom för att försöka påvisa ett (om än ett icke-existerande) klandervärt beteende hos henne.

NN:s medverkan till att denna situation uppkommit bör tillmätas betydelse vid nämndens prövning. En köpare bär ett ansvar för att själv undersöka objektet och ta del av de handlingar samt den information som en mäklare förmedlar om objektet. En grundläggande skyldighet man bör kunna ålägga köparen är att denna tar sig tid att läsa den information som lämnas om objektet i ett för en köpare lättillgängligt format såsom en objektsbeskrivning. På tillträdesdagen blev det uppenbart att NN inte tagit del av objektsbeskrivningen vad gäller kommentaren till boarean. NN har därför i stor utsträckning själv medverkat till sin påstådda skada.

Även i den mån NN förmått visa att hon före kontraktets undertecknande fullgjort sina skyldigheter och tagit del av objektsbeskrivningen i dess helhet, det vill säga även kommentaren till boarean, framstår det med tydlighet att boareans storlek inte var av betydelse för hennes köp. Det rimliga agerandet för en person som tar del av en uppgift som kan påverka dennes betalningsvilja för objektet är att skyndsamt förvissa sig om den korrekta uppgiften eller i vart fall göra gällande att man ålägger säljaren att klargöra uppgiften innan dess ett köpekontrakt undertecknas. Då detta aldrig gjorts av säljaren kan boareans storlek heller inte varit av betydelse för NN:s köp. Detsamma torde gälla samtliga övriga spekulanter/budgivare som delgivits samma information i objektsbeskrivningen vad gäller kommentaren till boarean. I den mån NN har tagit del av objektsbeskrivningen redan innan tiden för kontrakt får hon, med vetskap om kommentaren avseende boarean, anses ha accepterat risken för en eventuell alternativt vid senare tillfälle bekräftad avvikelse.

Ett anspråk på skadestånd i anledning av en redan accepterad risk för avvikelser bör därför inte kunna göras gällande med framgång.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet, objektsbeskrivningen, mäklarjournalen, kompletterande journalanteckningar, ett mätprotokoll samt sms-korrespondens. Vidare har nämnden tagit del av den journal, den frågelista samt förstasidan av den objektsbeskrivningen som Mäklaren upprättade när säljaren förvärvade fastigheten år 2015.

NN har gett in ett värderingsutlåtande från skogmästaren och auktoriserade lantbruksvärderaren ZZ.

Mäklaren har gett in prisstatistik samt ett värderingsutlåtande från fastighetsmäklaren MM.

På förstasidan av den objektsbeskrivning som Mäklaren upprättade år 2015 angavs bostadens storlek till "ca 82 kvm".

I den objektsbeskrivning som tillhandhölls NN angavs på ett ställe "boarea: 93 kvm". På ett annat ställe angavs följande.

"Boarea: 93 kvm. Boareauppgift enligt: Lantmäteriet. Om arean är särskilt betydelsefull för köparen uppmanas köparen att själv mäta eller låta mäta objektet före köpet."

I ett sms den 3 april 2017, det vill säga före köpet, skrev säljaren följande till Mäklaren.

"Ja..det ser bra ut..enda frågetecknet är ju boarean. Verkar det vara något intresse så här långt."

I egna journalanteckningar över uppdraget noterade Mäklaren den 1 april 2017 bland annat följande.

"[Säljaren] nämner att osäkerhet finns kring boarean, då han köpte fastigheten hade dåvarande säljare angivet 82 kvm. Eftersom detta är en uppgift från tidigare säljares frågelista och ingen vet den exakta boarean rekommenderar jag att vi använder oss av Lantmäteriets uppgift/ Taxerings uppgift om boarea med ett tillägg om att Om arean är särskilt betydelsefull för köparen uppmanas köparen att själv mäta eller låta mäta objektet före köpet."

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

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

Felaktig uppgift

Det är utrett att boarean efter köpet mättes upp till 82,1 kvm och Mäklaren har inte ifrågasatt mätningen. Det får därmed anses utrett att bostaden har den storleken och att uppgiften om 93 kvm därmed var felaktig. Att uppgiften om 93 kvm var riktig i den meningen att Lantmäteriet redovisade den uppgiften saknar betydelse.

Mäklaren agerade oaktsamt

Om en mäklare erhåller olika uppgifter om boarean ska mäklaren redovisa båda uppgifterna och ange källa för respektive uppgift, se exempelvis Fastighetsmäklarinspektionens beslut i dnr. 4.2-1762-14. I varje fall gäller detta om det inte går att klargöra vilken uppgift som är riktig.

Mäklaren redovisade endast uppgiften om 93 kvm. Det fanns inget som visade att den uppgiften var riktig, och att uppgiften om 82 kvm därmed var felaktig. Uppgiften om 82 kvm hade dessutom tidigare ansetts ha så pass mycket substans att den användes vid försäljningen 2015, som också den förmedlades av Mäklaren. Till detta kommer att säljaren i det ovan refererade sms:et till Mäklaren den 3 april påtalade en osäkerhet kring boarean, något som hon den 1 april också hade noterat i sina egna journalanteckningar.

Sammanfattningsvis agerade Mäklaren oaktsamt genom att endast redovisa uppgiften om 93 kvm. Det är däremot inte visat att omständigheterna var sådana att

hon endast borde ha redovisat uppgiften om 82 kvm – det har inte visats eller ens påståtts att den uppgiften var verifierad vid tidpunkten för köpet. Att den senare visade sig vara korrekt saknar betydelse.

Orsakssamband

Mäklaren agerade alltså oaktsamt genom att endast redovisa uppgiften om 93 kvm. Hon har därför ådragit sig skadeståndsskyldighet gentemot NN, om och i den mån denna oaktsamhet har orsakat en ekonomisk skada.

Bedömningen av orsakssambandet ska göras på grundval av ett hypotetiskt händelseförlopp som typiskt sett framstår som närliggande och rimligt. Om flera händelseförlopp är möjliga ska det mest sannolika väljas, jfr rättsfallet NJA 2014 s. 272 (p. 67).

Om Mäklaren hade agerat aktsamt hade hon, som nämnts, redovisat båda areauppgifterna och källan till respektive uppgift. NN har uppgett att hon i sådant fall hade betalat för fastigheten med beaktande av att boarean kunde vara 82 kvm, alternativt avvaktat med att lägga bud tills boarean undersökts. Mäklaren har invänt mot detta och bland annat anfört att NN före köpet inte visade något intresse för bostadens storlek.

Nämnden anser att det mest sannolika alternativet är att NN hade beaktat de alternativa areauppgifterna om dessa hade redovisats och att det i viss mån hade påverkat priset.

Skada

I ärendet har getts in två värdeutlåtanden. Sådana utlåtanden besvarar ofta frågan hur en fastighets marknadsvärde påverkas av avsaknaden av en viss area. An-norlunda uttryckt tänker man sig två olika byggnader där den enas area är större än den andras, men som i övrigt är identiska. Frågeställningen är emellertid bara delvis relevant för boareatvister. Det som ska ligga till grund för bedömningen är hur *den felaktiga uppgiften påverkade marknadsvärdet*. Man får med andra ord tänka sig samma byggnad, och vars faktiska storlek köparen har sett och bildat sig en uppfattning om före köpet, men som i det ena fallet marknadsförts med en korrekt areauppgift och i det andra fallet med en felaktig uppgift, jfr Jon Kihlman, Fel. Särskilt vid köp av lös och fast egendom, s. 190 f. Hade marknaden värderat fastigheten högre i det sistnämnda fallet och i så fall hur mycket? I den frågan ger matematiska och statistiska beräkningar endast begränsad vägledning.

I detta fall har ZZ angett att han "bedömt, med utgångspunkt från värderingsobjektet, skillnaden i värde mellan ett hus på 82 kvm i förhållande till ett på 93 kvm boarea, allt annat lika." Det som ZZ bedömt är alltså inte boareauppgiftens påverkan på priset.

MM har redovisat ett bedömt marknadsvärde på fastigheten. Bortsett från den osäkerhet som alltid vidlåder en värdering – prisspridningen har angetts till plus minus 100 000 kr – besvarar inte heller denna värdering frågan hur den felaktiga uppgiften påverkade priset på fastigheten. Den angivna värdetidpunkten är dessutom den 26 oktober 2018, mer än ett år efter köpet.

Inte heller den prisstatistik som Mäklaren har gett in ger någon egentlig vägledning. Vid enskilda fastighetsaffärer kan priset på i princip identiska fastigheter fluktuera kraftigt beroende på tillfälligheternas spel. Dessutom förefaller det som att de redovisade priserna avser såväl byggnader som tillhörande mark, vilket gör att man inte kan dra någon slutsats om priset för enbart byggnaden.

Enligt nämndens mening bör skadan beräknas med ledning av 38 § köplagen och som prisskillnaden mellan följande två fall.

1. Fastigheten marknadsförs med uppgift om att boarean uppgår till 93 kvm, att uppgiften härrör från Lantmäteriet och att den köpare som anser att arean är betydelsefull bör mäta bostaden före köpet.
2. Fastigheten marknadsförs med uppgift om att säljaren är osäker på boarean, att boarean uppgår till 93 kvm enligt Lantmäteriet, att fastigheten tidigare har sålts med uppgift om 82 kvm och att den köpare som anser att arean är betydelsefull bör mäta bostaden före köpet.

Fall 1 motsvarar hur fastigheten faktiskt marknadsfördes och Fall 2 hur den borde ha marknadsförts om Mäklaren hade agerat aktsamt. Ingen av parterna har fört någon bevisning om skadans storlek enligt den nu angivna modellen, men nämnden anser att det är rimligt att tänka sig att priset i Fall 2 hade blivit omkring 40 000 kr lägre. Detta belopp bör Mäklaren rekommenderas att betala i skadestånd.

Ränta

Mäklaren har inte angett någon inställning till ränteyrkandet och nämnden utgår från att det inte har vitsordats.

NNs anmälan till FRN, som bland annat innehöll ett yrkande om dröjsmålsränta, inkom till nämnden den 21 augusti 2018. Det framgår av anmälan att den samma dag skickades till Mäklarens ombud. Räntheyrkandet ska därför 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.