

Anmälare

NN och YY

Ombud för YY:

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen PE

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN och YY har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 1 200 000 kr.

Mäklaren har bestridit kravet.

BAKGRUND

NN och YY ("Makarna NN") har förvärvat fastigheten XX för 7 325 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Fastigheten hade en uppgiven areal om 1 891 kvm. I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande.

”Minsta tillåtna tomtstorlek är 800 kvm. Man får bebygga 1/8 av tomten.”

GRUNDER

Makarna NN

Makarna NN har sammanfattningsvis anfört följande

Avstyckningsmöjligheten var presenterad på tre ställen: i annonsen på internet, i objektsbeskrivningen presentation och i köpekontraktet. Det var värdehöjande information som påverkade deras köpbeslut.

Tomten för (...) är fixerad enligt plan från 1973, där 800 kvm inte är korrekt. Måndagen efter kontraktsskrivningen kontaktade de Lantmäteriet och fick information om att fastigheten inte hade de egenskaper som Mäklaren så tydligt hade framfört.

Informationen om att tomten kunde styckas var av avsevärd vikt för fastighetens värde. Baserat på skillnad mellan att kunna och inte kunna stycka avgör storleken på krav, det skulle i så fall frisätta ett värde på cirka 4 500 000 kr enligt prisstatistik. Kravet om 1 200 000 kr är baserat på en rimlighetsanalys där fastigheten har ett grundvärde.

Mäklaren

I objektsbeskrivningen, i ett prospekt som överlämnades vid visningen, i annonsen till vilken detaljplanen var länkad och i en bilaga till köpekontraktet fanns angivet: ”Minsta tomtstorlek är 800 kvm. Man får bebygga 1/8 del av tomten.” Dessa uppgifter var korrekta. Uppgifterna hade också godkänts av säljarna.

Vid intaget informerade säljarna honom om att de på grund av tomtens storlek tidigare hade undersökt möjligheten att avstycka en del av tomten med bibehållande av befintlig byggnad. Kommunen hade emellertid sagt att detta inte gick. Den informationen lämnade han vidare till makarna NN. När köpekontraktet skulle undertecknas 10 augusti 2018, berördes det kort mellan säljaren och makarna NN att det inte gick att avstycka med huset mitt på tomten.

Han förnekar att han skulle ha sagt till makarna NN att fastigheten gick att avstycka.

Informationen om att minsta tomtstorlek var 800 kvm och att man fick bebygga 1/8 del av tomten, lämnades i beskrivningen på grund av att tomten var ovanligt stor för området, 1 891 kvm. Han bedömde att informationen var relevant utifrån en eventuell framtida avstyckningsmöjlighet. Huruvida fastigheten i framtiden kan avstyckas eller inte är inte utrett och är inte relevant för frågan om han varit oaktsam.

Om makarna NN fäste vikt vid frågan om fastigheten gick att avstycka, skulle de ha undersökt detta innan köpekontraktet tecknades.

Frånvaron av en eventuell framtida möjlighet till avstyckning har inte haft någon påverkan på marknadspriset för fastigheten i augusti 2018. Budgivare nr 2 lämnade ett bud på 7 300 000 kr och budgivare nr 3 lämnade ett bud på 7 200 000 kr. Marknadspriset speglas av buden från budgivare nr 2 och budgivare nr 3, vilka låg nära köpeskillingen. Det förnekas att marknadsvärdet är visat varit orsakat av att fastigheten utretts kunde avstyckas.

Om skada skulle anses ha uppkommit har skadan i så fall orsakats av makarna NN själva, då de i så fall oaktsamt har utgått från den felaktiga bedömningen att fastigheten gick att avstycka. I varje fall medför ett sådant medvållande att jämkning ska ske till noll.

Uppgifterna i beskrivningen av fastigheten bestrids ha orsakssamband med påstådd skada. De lämnade uppgifterna har inte angett att fastigheten gick att avstycka med följd att marknadspriset som makarna NN betalade var för högt.

Sammanfattningsvis har han varit aktsam. Skada har inte uppkommit. Det föreligger inte något orsakssamband mellan påstådd oaktsamhet och påstådd skada. Om det skulle anses föreligga ett skadeståndsansvar ska ett skadestånd jämkas till noll.

Makarna NN har genmält:

Det finns så många felaktigheter i Mäklarens beskrivning om vad som skedde. Detta är inte en lek med ord – det är absoluta faktafel. Minsta tomtstorlek är inte 800 kvm och därmed punkt.

Tågordningen för försäljningen var stressad och forcerad från andra visningen på måndagen – den enda visningen de var med på. Under varje dag sökte de information om fastigheten från Lantmäteriet och tog även tag i de ekonomiska delarna med bankkontakter för att kunna skriva på köpekontraktet fredagen samma vecka. Lantmäteriet sa att de jobbade den veckan, men det var bara delvis sant. De han-

terade enbart gamla ärenden och betade av det via distansarbete. De satt i telefonkö cirka 3-4 timmar. De var på plats i X-köping kommun, men ingen kunde ge dem information om alla delar i planen kring huset. Enligt Villaägarnas jurister har de uppfyllt allt vad gäller undersökningsplikt. Mäklaren skapade ett pressat upplägg. Kontinuerliga kommentarer om att de inte var seriösa och att inte skulle genomföra affären har genomsyrat hela resan. Kontraktsskrivningen var även fokuserad på säljaren och det öppnades inte upp för en villkorsdiskussion.

Huset ligger ganska mitt på tomten och en viss förändring av det skulle behövas för att möjliggöra avstyckning. Men nu är det så att dessa påståenden om att minsta tomtstorleken är 800 kvm inte stämmer.

Reklamationen rör inte om de har haft en diskussion om det går stycka av och hur man gör det. Stycka går inte oavsett hur man gör det och oavsett hur huset ser ut. Det finns en fixerad planritning från 1973. Planen som fanns åberopad kom i deras ägo måndagen efter kontraktsskrivning. Mäklare och säljare hade haft lång tid på sig för att ta fram denna, men man har blundat för faktum och bara lagt fram delar som var till deras fördel, för att maximera pris och förbättra intresse och därmed påverka marknaden.

Tomten och huset har ett större värde om det besitter egenskapen att minsta tomtareal kan vara 800 av de 1 891 kvm. Mäklaren verkar inte ha förstått detta. Forcerad mäklare och oinsatta säljare har tillsammans påverkat dem till en markant sämre affär. Till saken hör även att säljarna har ägt fastigheten i slakten sedan 1942. De har varit medvetna om att tomten är fix på 1 891 kvm. Säljarna och mäklare har haft kontakt under en längre tid innan visning, varför en så fundamental information om planen skulle ha förts fram. Nu har man lagt fram på tre ställen, som ett säljande argument, att minsta tomtstorleken är 800 kvm. Detta är inget annat än ett falskt och manipulativt agerande.

Mäklaren har genmält:

I den ingivna detaljplanen, benämnd "Stadsplanebestämmelser..." anges i § 5 under tomts storlek: "Å med F betecknat område får tomt icke givas mindre areal än 800 kvm." Vidare anges i § 6: "Av tomt som omfattar med F betecknat område får högst en åttondel bebyggas..." Samt anges: "Å tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad uppföras."

På vilket sätt makarna NN menar att uppgiften "minsta tomtstorlek är 800 kvm" är oriktig går inte att tillgodogöra sig från deras yttrande.

Makarna NN har genmält:

Mäklaren kommentar visar bara hur oinsatt och ignorant han agerat. För denna tomt är det ett fixerat antal kvadratmeter och det har Mäklaren inte beskrivit. Istället har han på tre ställen – på nätet, i objektbeskrivningen och i kontraktet – beskrivit fastigheten som en fastighet med minsta areal 800 kvm. Att förklara det hela med att fabricera en historia om att det var en beskrivning i generella termer om att tomter med bokstaven F har 800 kvm är ju bara en efterkonstruktion och visar återigen hur oinsatt och ointresserad han varit.

De hoppas att FRN förstår hur Mäklaren insinuerat och marknadsfört huset som ett styckningsobjekt med 800 kvm som minsta tomtstorlek.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat objektsbeskrivningen och en stadsplan från 1969.

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.

Har det lämnats en felaktig uppgift?

En första fråga är om uppgiften i objektsbeskrivningen att minsta tillåtna tomtstorleken uppgick till 800 kvm var riktig eller inte. Det är makarna NN som har bevisbördan för påståendet att uppgiften var felaktig.

Mäklaren har gett in det han anser är den gällande planen för den aktuella fastigheten, fastställd år 1969. Av planen framgår att minsta tillåtna tomtstorleken för en fastighet inom ett visst område uppgår till 800 kvm. Makarna NN har, som nämnden uppfattat det, invänt att den gällande planen är från 1973 och att den planen inte medger fastigheter om 800 kvm. De har emellertid inte visat detta, och därmed har de inte heller visat att uppgiften i objektsbeskrivningen var felaktig. Deras krav kan därför inte 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.