

Anmälare

NN, YY och ZZ

Ombud:

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Biträdande förbundsjuristen LÅR

Saken

Skadestånd

BESLUT

Nämnden förklarar att Mäklaren har ådragit sig skadeståndsskyldighet gentemot NN, YY och ZZ i samband med förmedlingen av fastigheten XX, men bara om och i den mån de lider en skada på grund av att Mäklaren endast redovisade uppgiften om 165 kvm boarea i objektsbeskrivningen och inga alternativa uppgifter.

YRKANDE M.M.

NN, YY och ZZ har, som de får förstås, yrkat att nämnden ska förklara att Mäklaren är skyldig att ersätta dem för den skada de kan lida med anledning av att boarean angavs till 165 kvm vid försäljningen av fastigheten XX.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

Mäklaren har haft NN, YY och ZZ:s uppdrag att förmedla en villafastighet i X-köping. Fastigheten såldes den 13 oktober 2017 för 6 175 000 kr.

I objektsbeskrivningen angavs boarean till 165 kvm. Enligt en senare uppmätning uppgick boarean endast till 147 kvm.

Köparna har väckt talan mot NN, YY och ZZ i X-stads tingsrätt och yrkat på prisavdrag med anledning av boareauppgiften.

GRUNDER

NN, YY och ZZ

Fastigheten såldes med uppgift om att huset hade en boarea på 165 kvm, men huset var taxerat till 120+20 kvm. När köparen skulle teckna försäkring uppstod frågan hur det förhöll sig med arean. ZZ ombesörjde en fackmannamässig mätning när köparna efter försäljningen anmärkte att huset var taxerat till 120+20 kvm. Boarean visade sig då vara 147 kvadratmeter. Med anledning därav ville köparna ha ersättning och skadestånd. Köparna, säljarna och mäklaren var med då besiktningsprotokollet gicks igenom. Köparna gjorde inte någon egen undersökning.

Huset tillbyggdes i slutet av 1950-talet. Vid en förfrågan om att bygga till ytterligare några kvadratmeter, för cirka tolv år sedan, fick ZZ besked att huset var så stort det kunde i relation till tomten. Det senare tillfället var då ZZ fick siffran 164 kvadratmeter från byggnadskontoret. Men hon hade inte någon kunskap om det var yttre eller inre mått, eller att det hade betydelse. Vidare finns i papper siffran 165 kvadratmeter.

Vid deras första sittning i ärendet framlade NN deras syn att saken ur etiskt och moraliskt hänseende utgjorde ett delat ansvar mellan säljare, köpare och mäklare. Juridiskt är ansvaret inte helt klart i detta fall, menar de. De anser inte att ärendet går under vad som benämns dolt fel.

Huset är gammalt och inte uppmätt sannolikt sedan det byggdes och då med gamla mätverktyg. Det fanns därmed anledning för Mäklaren att ge rådet att mäta huset fackmannamässigt, lämpligen vid besiktningen när flera uppgifter också förekom. Alternativt att uppge båda kända uppgifterna i objektsbeskrivningen. Alla papper

och känd dokumentation på huset hade Mäklaren tillgång till under hela förarbetet och försäljningens gång.

Då det fanns två olika kända mätresultat av arean borde båda måtten tagits med i försäljningshandlingarna och broschyren. Ännu hellre att huset mätts upp innan försäljning.

De anser att de med anledning härav kommer att lida ekonomisk skada. Med anledning därav gjorde de en reklamation av mäklarens ansvar. Den exakta storleken på den ekonomiska skadan är ännu inte överblickbar. En tvist pågår mellan dem och köparna.

Mäklaren

Oaktsamhet

Han förnekar att han skulle ha agerat oaktsamt.

Han kom i kontakt med ZZ i samband med att hon var köpare till en bostadsrätt som förmedlats av en av hans kollegor. Han ombads att utföra en muntlig värdering av NN, YY och ZZ:s fastighet, vilket han gjorde. Som grund för värderingen använde han tillgänglig information i fastighetsutdrag samt statistik från försäljningar i området. Därtill äger han god kännedom om området och visste hur byggnaden såg ut utvändigt. När han muntligen lämnat besked om det värde han bedömde att fastigheten hade, anmärkte ZZ att hon ansåg det vara lågt. Han berättade då vad han grundade värderingen på, bland annat boarean som framgick av tillgängligt taxeringsutdrag. ZZ invände då och påtalade att uppgiften i aktuellt underlag var gammal, att hon byggt ut fastigheten och att boarean i själva verket uppgick till 165 kvm, istället för de 120 kvm boarea + 20 kvm biarea som framgick av fastighetsutdraget.

Han besökte strax efter detta NN, YY och ZZ fastighet för ett formellt intag inför förmedling. På nytt påtalade ZZ att fastighetens boarea var 165 kvm. Han upplevde inget skäl att ifrågasätta detta; inte heller ansåg han att uppgiften avvek från vad han befogat kunde misstänka att ytan var, baserat på sin egen upplevelse vid besök i huset.

I den kommande objektsbeskrivningen, samt i övrigt i marknadsföringen av objektet, angavs boarean till 165 kvm. Han insatte också att uppgiften härrörde från säljaren.

NN, YY och ZZ godkände objektsbeskrivningen vid publicering på internet, och objektsbeskrivningen utgjorde del av parternas kontrakt och gick därmed igenom av såväl köpare som säljare i samband med kontraktsskrivningen.

Han utgick visserligen inledningsvis från den uppgift om fastighetens area som framgick av taxeringsutdraget. Han har emellertid inte haft skäl att ifrågasätta den uppgift ZZ lämnade, inte minst då den motiverades av uppgiften om utbyggnaden. Genom att i objektsbeskrivningen ange varifrån uppgiften härrörde, sökte han reservera sig för uppgiften för den spekulant eller köpare som eventuellt efterfrågade en uppmätt uppgift.

Skada

En säljare som på grund av att en viss felaktig uppgift befunnits vara prispåverkande får utge en ersättning motsvarande prisavdrag till köparen, kan inte anses lida en ersättningsgill skada. Snarare är det så att säljaren fått betalt för det hon sålt och därmed har rätt till. Skulle ett skadestånd från mäklaren komma ifråga för att täcka beloppet som utgetts i prisavdrag skulle säljaren bli felaktigt kompenserad.

Inte heller kan rättegångskostnader i detta fall vitsordas såsom skada, då det ännu inte är visat att några sådana har utgått. Därtill anses NN, YY och ZZ vara medvålande till dessa då det vore möjligt att istället söka en förlikning med köparen.

NN, YY och ZZ har bland annat genmält följande:

De har inte utfäst att fastighetens boyta uppgick till 165 kvadratmeter. Mäklaren frågade ZZ om arean. ZZ svarade att hon inte visste varför olika siffror förekom. All dokumentation som fanns sedan huset byggdes var samlad i två pärmar. Mäklaren hade pärmarna hos sig under hela försäljningsprocessen. I dem fanns de båda olika areauppgifterna i olika papper.

ZZ har aldrig byggt ut huset, hon har aldrig sagt det till Mäklaren. Däremot har ZZ:s föräldrar vid någon tidpunkt efter 1952 byggt ut huset, vilket kunde utläsas av den dokumentation Mäklaren hade tillgång till. Huset är som sagt tillbyggt en gång sent 1950-tal, tror de. Vid en förfrågan om att bygga till ytterligare några kvadratmeter, för cirka tolv år sedan, fick de besked att huset var så stort det kunde i relation till tomten. Det senare tillfället var då ZZ fick siffran 164 kvadratmeter från byggnadskontoret. ZZ hade inte någon kunskap om det var yttre eller inre mått, eller att det hade betydelse. Vidare finns i papper siffran 165 kvadratmeter. Det faktumet var

en indikation för Mäklaren i sin yrkesroll som mäklare att uppmärksamma diskrepansen. Mäklaren frågade ZZ också vid ett tillfälle varför huset var taxerat till 120+20 kvadrat. Det var då ZZ sa att det visste hon inte, men hon lade fram teorin att det kunde bero på att det var utbyggt sedan dess. Huset är gammalt och inte uppmätt ordentligt sedan det byggdes och då mätt med gamla mätverktyg. Det fanns därmed anledning för mäklaren att ge rådet att mäta huset fackmannamässigt. Alternativt att uppege båda uppgifterna i objektsbeskrivningen.

Det gjordes en energideklaration innan försäljningen och i det sammanhanget mättes huset upp. Köparna och Mäklaren läste igenom deklARATIONEN och signerade den innan köpehandlingarna undertecknades. I energideklARATIONEN angavs att boytan var 147 kvadratmeter.

Då det fanns två olika kända mätresultat av arean borde båda måtten tagits med i försäljningshandlingarna och broschyren. Ännu hellre att huset mätts upp innan försäljning vid första besiktning eller att åtminstone energideklARATIONENS mätning angavs.

Det är korrekt att köparna köpte fastigheten av dem genom köpekontrakt den 13 oktober 2017. I köpekontraktet framgår inga uppgifter om fastighetens boyta. Inte heller i det frågeformulär som bifogades köpekontraktet framgår några uppgifter om fastighetens boyta.

Det stämmer att det i annonsen och i faktabladet framgick att boytan var 165 kvadratmeter. De har utöver detta, varken muntligen eller skriftligen, gett köparna eller Mäklaren några uppgifter om att boytan skulle vara 165 kvadratmeter. Enligt taxeringsuppgifterna hos Lantmäteriet, vilka är offentliga uppgifter som varit tillgängliga för köparna och mäklare, framgick att boytan var 120 kvadratmeter jämte en biyta om 20 kvadratmeter.

I samband med att parterna undertecknade köpekontraktet den 13 oktober 2017, dock innan undertecknandet, gick man även igenom energideklARATIONEN. Av energideklARATIONEN, som undertecknades av köpare och säljare samt av Mäklaren, framgick att boytan var 147 kvadratmeter, vilket överensstämmer med den boyta som uppmätts efter köpet.

Mäklaren har genmält:

Han vill förtydliga vad som gällde angående uppgiften om utbyggnad. Han fick via taxeringsinformationen en uppgift om husets bo- och biarea. I samband med kontakt med NN, YY och ZZ fick han en annan uppgift. Tvärtemot vad som framgår av

NN, YY och ZZ yttrande, uppfattade han ZZ som tydlig och säker ifråga om vilken area hon ansåg att huset hade. Oavsett vem som översett tillbyggnaden ifråga, stod det klart för honom att den uppgift han först fick angående arean hänförde sig till tiden före ombyggnationen, medan den uppgift han fick från ZZ härrörde från tiden efter. Detta stärkte hans uppfattning att den andra uppgiften var rättvisande.

Därtill angav han i objektsbeskrivningen att areauppgiften härrörde från säljaren. Det ska påpekas att objektsbeskrivningen utgjorde en del av parternas kontrakt.

Han vitsordar att även energideklarationen utgjorde en bilaga till parternas kontrakt. Han vill dock förtydliga att den inte gicks igenom i sådan detalj NN, YY och ZZ uppgett. Det som stämde av var främst är de uppgifter som framgick på första sidan av energideklarationen; vilken energiklass byggnaden tillhörde samt vilka driftkostnader detta innebar. I övrigt gicks den inte igenom i detalj. Om så varit fallet, torde även NN, YY och ZZ uppmärksammat den avvikande uppgiften om boarea.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat uppdragsavtalet, köpekontraktet, objektsbeskrivningen, ett utdrag från fastighetsregistret, ett mätprotokoll, en värdering från Svefa, en energideklaration och en stämningsansökan från köparna.

I objektsbeskrivningen anges boarea på flera ställen till 165 kvm. På ett ställe anges att det är fråga om "areauppgifter enligt säljaren".

Enligt mätprotokollet uppgår boarea till 147 kvm och icke mätvärd area till 17 kvm.

Enligt fastighetsregistret uppgår boytan till 120 kvm och biytan till 20 kvm.

Enligt energideklarationen uppgick den uppvärmda arean till 147 kvm.

Energideklarationen utgjorde en bilaga till köpekontraktet. I köpekontraktet anges också att köparen har tagit emot en av mäklaren upprättad objektsbeskrivning.

I värderingen från Svefa anges värdepåverkan till 250 000 kr.

Av stämningsansökan framgår att köparna har yrkat på 250 000 kr jämte avkastnings- och dröjsmålsränta samt ersättning för rättegångskostnader.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Om en mäklare erhåller olika uppgifter om boarean ska mäklaren redovisa båda uppgifterna och ange källan för respektive uppgift, se exempelvis Fastighetsmäklarinspektionens beslut i dnr. 4.2-1762-14 och FRN 40/17. I varje fall gäller detta om det inte går att klargöra vilken uppgift som är riktig.

I detta fall hade Mäklaren tillgång dels till säljarens uppgift om 165 kvm boarea, dels fastighetsregistrets om 120 kvm boarea och 20 kvm biarea. Utredningen visar inte att det var eller framstod som klarlagt att uppgiften om 165 kvm var riktig och att den andra uppgiften var oriktig. Mäklaren agerade därmed oaktsamt när han endast redovisade uppgiften om 165 kvm i objektsbeskrivningen.

Till detta kommer att Mäklaren lät energideklarationen bli en bilaga till köpekontraktet. I energideklarationen angavs den uppvärmda arean till 147 kvm. Om den uppgiften var riktig, kunde boarean inte gärna uppgå till 165 kvm. Eftersom även objektsbeskrivningen får anses ha varit en del av parternas avtal, jfr rättsfallet NJA 2016 s. 237, fick avtalet ett motstridigt innehåll avseende boarean. En mäklare är visserligen som utgångspunkt inte skyldig att gå igenom en energideklaration i detalj, men det gäller inte om mäklaren låter energideklarationen bli en avtalsbilaga. Om mäklaren upprättar avtalet, måste mäklaren se till att avtalet inte innehåller motstridiga uppgifter. Även i detta avseende agerade Mäklaren oaktsamt.

Det sagda innebär att Mäklaren har ådragit sig skadeståndsskyldighet gentemot NN, YY och ZZ, men bara om och i den mån de lider en skada på grund av att endast uppgiften om 165 kvm redovisades och inga alternativa uppgifter. Nämnden anmärker att ett prisavdrag som en säljare får betala till en köpare på grund av en felaktig uppgift i objektsbeskrivningen sällan utgör en skada; genom att betala ett korrekt beräknat prisavdrag får säljaren den köpeskilling han eller hon rätteligen skulle ha fått om någon felaktig uppgift inte hade lämnats. Däremot kan exempelvis ombudskostnader utgöra en skada.

Någon grund för att jämka skadeståndsskyldigheten har inte framkommit.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Tomas Söderblom, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Björn Willborg, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare och Lars-Erik Nykvist, 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.