

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Biträdande förbundsjuristen LÅR

Saken

Skadestånd

BESLUT

Mäklaren rekommenderas att betala 100 000 kr till NN.

YRKANDE M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 250 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

NN har förvärvat en lägenhet som förmedlades av Mäklaren. I marknadsföringen angavs att takhöjden var 3,2 meter. I verkligheten var den endast 2,8 meter.

GRUNDER

NN

Hon kontaktade Mäklaren angående lägenheten den 12 aug 2018 för att meddela att hon var intresserad. Lägenheten var på 2 rum, 56 kvm och belägen på fjärde våningen. Mäklaren berättade att det skulle hållas en förhandsvisning den 15 augusti och den anmälde hon sig till.

Den 13 augusti fick hon ett sms av Mäklaren som meddelade att hon redan hade haft en förhandsvisning den 12 augusti för ett par som hade lagt ett bud om 5 000 000 kr, och att säljarna hade accepterat detta. Vidare meddelade Mäklaren att om hon fortfarande var intresserad så måste hon komma på visning inom ett par timmar.

Hon blev stressad och bokade om möten på jobbet för att hinna dit. På vägen dit hann hon läsa prospektet ytterligare en gång för att få så mycket information som möjligt om bostaden och föreningen.

I marknadsföringen angavs följande.

”Med ett fantastiskt läge på fjärde våningen i det fina hörnhuset på (område) ligger denna vackra våningsliknande lägenhet, en pampig bostad med stora fönsterpartier och balkong med utsikt över kanalen. Lägenheten består av två rum och kök om 56 kvadratmeter i fritt läge, utan insyn. Här imponerar 3,2 meters takhöjd, rum i fil och stora fönster med speglade nischer. Det är ett hem med ett trevligt kök med matplats, ett rofyllt och rymligt sovrum och ett snyggt och socialt vardagsrum med balkong på bästa adress vid vattnet i [område]. Välkomna!”

Hon funderade på vad hon måste undersöka i lägenheten, då tiden var knapp. Hon riktade in sig på de kostsamma delarna i lägenheten, det vill säga renoveringsbehovet. Hur såg kök, golv och badrum ut? Hon hittade en identisk lägenhet på internet, på våning två i samma hus som också förmedlades Mäklarens mäklar företag bara några månader tidigare. Den hade en liknande ingress i prospektet, och även här var det angivet att takhöjden imponerade med sina 3,2 meter. Den lägenheten var dock totalrenoverad av en välkänd arkitekt och hade fått viss uppmärksamhet på olika plattformar i sociala media. Den lägenheten såldes för 5 300 000 kr. Hon funderade över hur mycket mer ”hennes” lägenhet kunde gå upp från 5 000 000 kr när den inte var renoverad, men hade fördelen av att vara belägen nästan högst upp. I hennes värld så var det två saker som skilde dessa lägenheter åt, att ”hennes” lägenhet hade fördelen att ligga högre upp i huset och att den inte var renoverad. Takhöjd och potential var ju däremot samma, trodde hon.

Väl inne i lägenheten såg hon att det var en hel del att göra, köket var gammalt och golv och väggar behövde fixas till. Badrummet var litet men hyfsat fräscht, vilket var en lättnad eftersom hon då inte behövde riva upp badrummet som första åtgärd. Hennes ambition var att göra lägenheten minst lika fräsch och praktisk som den arkitektridade lägenheten på våning två.

Mäklaren påminde på plats om att det låg ett bud på 5 000 000 kr. Hon skyndade att lägga 5 100 000 kr på plats och åkte sedan tillbaka till jobbet. Mäklaren hade fler spekulanter som också snabbt blev inringda för att vara med i budgivningen.

När hon kom tillbaka till jobbet hade budgivningen satt igång. Det var stressande, som alltid när det är budgivning. Det slutade med att hon lade det högsta budet på 5 350 000 kr och säljarna meddelade att de valde att sälja till henne. Hon åkte tillbaka någon timma senare till mäklarkontoret och skrev kontrakt. Lägenheten var hennes och hon var väldigt lycklig. Allt hade skett under loppet av några timmar, visning, budgivning och kontraktsskrivning.

Under tiden som gick från att skriva kontrakt till tillträdet hade hon börjat skissa på hur hon ville göra lägenheten till sin. Hon var då särskilt nöjd över att takhöjden var 3,2 meter och hon kunde "bygga uppåt" i kök och med förvaring i hall och sovrum. Hon och hennes partner planerade även ett loft för barnen som de har varannan vecka. Hon tog in offerter från byggfirmor, lät arkitekter skissa på smarta lösningar, letade ritningar på Stadsbyggnadskontoret för att se hur konstruktionen såg ut och anlidade en konstruktör på inrådan av föreningen för att kunna genomföra förflyttningar av väggar etc. Hon ägnade nästan all sin vakna tid åt detta och kände sig väldigt exalterad över allting. Hon ville bara flytta in och sätta igång och bygga bo!

När hon flyttade in i lägenheten och alla möbler var på plats, började hon och hennes partner att titta på skisserna de planerat för lägenheten eftersom hantverkaren skulle komma redan dagen efter. De satt i soffan och tittade upp mot taket och tänkte att det kändes lite för lågt för att vara 3,2 meter. Skulle de verkligen få plats med ett loft här? Och köket, skulle de skåp de planerat för verkligen få plats? Och all förvaring i hall och sovrum? De tog fram tumstocken och mätte. Det var endast 2,80 meter i takhöjd. Hon blev förskräckt och mätte flera gånger på olika håll i rummet och vidare i alla rum, men överallt var det 2,8 meter. Alla planer de hade räsade och dagen efter skulle hantverkaren komma och prata igenom åtgärderna de jobbat intensivt med i över en månad.

Hon skrev ett mejl till Mäklaren sent på kvällen och uttryckte hur besviken hon var. Hon skrev också att allt hon lagt ner på att skissa på lägenheten inte längre gick att genomföra.

Hon kontaktade ordföranden i föreningen dagen efter och frågade om takhöjden i huset. Var det kanske fel takhöjd på lägenheten på våning två också? Ordföranden menade att det kunde skilja sig i takhöjd på våning fyra och fem, som inte nödvändigtvis hade samma takhöjd som lägenheterna på våning 1-3.

Mäklaren ringde henne på förmiddagen dagen efter tillträdet och erbjöd henne direkt att häva köpet. När hon sa att det inte var det hon ville, förklarar Mäklaren att hon endast hade förmedlat lägenheten och att säljarna hade skrivit på objektbeskrivningen. Mäklaren menade också att det var flera som ville ha lägenheten och att hon inte hade köpt den till ett överpris. Men hon vill poängtera att de som var där och tittade (före förhandsvisningen) trodde att de budade på en lägenhet med den attraktiva takhöjden 3,2 meter.

Det som gör det hela lite krångligare är att säljarna är sönerna till en äldre kvinna som har Alzheimers. Tillvägagångssättet har då varit att Mäklaren mer eller mindre kopierade objektsbeskrivningen från lägenheten på våning två och sedan lät sönerna skriva under. Mäklaren har med andra ord gått i god för att det är den takhöjden som råder, utan att ha kontrollerat det närmare och säljarna har litat på att det som står i objektsbeskrivningen stämmer. Hade det varit damen själv som sålde, så hade hon säkert kunnat hejda Mäklaren då hon sannolikt visste att takhöjden var lägre. Damen hade gardiner som gick från fönster och ner till golv, och då har man ett hum om hur högt det är till tak. Hon anser därför att sönerna inte kan ansvara för detta.

När hantverkaren kom till lägenheten så flyttades fokus i första hand till att se om det gick att avlägsna innertaken för att på så sätt få högre takhöjd. Hantverkaren borrar ett stort hål i garderoben i hallen för att få en indikation. Hans första uppfattning var att det gick att få 10 -15 cm högre, som mest. Men för att veta säkert var man tvungen att göra ett större hål i alla rum och "kika in" för att se. De visste heller inte i vilket skick innertaket var, men enligt hantverkaren var det en omfattande åtgärd som skulle ta drygt en månad att genomföra och kosta 250 000 kr. Hon kommer dessutom att behöva flytta ut allting i lägenheten igen och magasinera möbler. Detta är inte inräknat i hantverkarens offert.

Hon tappar flera kvadratmeter, fast på höjden, genom att inte kunna nyttja rymden på 3,2 meter och hennes ritningar och planer är i dagsläget obrukbara.

Det är inte helt lätt att avgöra vad en lägenhet förlorar i värde när den tappat 40 cm i takhöjd. Men om man tittar på lägenheter som ligger längre ner på samma gata, men i funkishus, så ligger de lägenheterna på ett kvm-pris om mellan 70 000 och 89 000 kr. De har liknande utsikt och läge, men inte den attraktiva takhöjden på 3,2 meter. Hon betalade över 95 000 kr/kvm. Lägenheten hon köpte är i ett sekelskifteshus, men saknar den otroligt attraktiva takhöjden som är signifikativt för en sekelskifteslägenhet. Och hon kommer inte i sin tur, när hon säljer lägenheten, kunna använda sig av samma sellingpoint: "Här imponerar 3,2 meter i takhöjd".

I beslutet från mäklarens försäkringsbolag står det att hon borde ha upptäckt att takhöjden inte var 3,2 meter. Men faktum är att när takhöjden var högre än standard så genomskådade hon inte det under de få minuterna hon var inne på visningen. Hon förlitade sig blint på att en seriös mäklarbyrå som XX var reko. Det hon såg var att det var högre i tak än standard, men hennes fokus var på allt annat som inte stod i objektsbeskrivningen eftersom det var "snabba puckar" som gällde.

Hon anser att Mäklaren var oaktsam som förmedlade lägenheten med felaktig information, vilket åsamkat henne mycket skada både i tid och i engagemang. Hon har därför krävt Mäklaren på 250 000 kr, samma summa som hantverkaren uppskattar att åtgärden med att avlägsna innertaken kostar.

Mäklaren

Bakgrund

Hon hade uppdrag att förmedla bostadsrätten som NN förvärvade, belägen på [område] i Stockholm. Säljaren var en äldre dam som under hela förmedlingen företräddes av sina fyra söner. Objektet lockade ett mycket stort intresse. Hon såväl mejl som telefonsamtal från intressenter i nära anslutning till att annonsen för bostaden hade lagts upp, och många var intresserade av en förhandsvisning.

En första förhandsvisning hölls måndagen den 13 augusti. Samma kväll blev hon kontaktad av spekulanter som varit på visning; de frågade på vilken nivå säljaren vore beredd att sälja till dem. Efter samtal med säljarsidan återkopplade hon till dem med besked om att säljaren var villig att sälja för 5 000 000 kr och med kontraktsskrivningen under tisdagen. Spekulanterna lade då ett bud på den nivån.

Hon skickade i samband med detta ett sms till samtliga spekulanter som anmält intresse för objektet, däribland NN, för att informera om att det hade lagts ett bud som säljaren avsåg att acceptera under morgondagen, om ingen annan spekulant

inkom med ett högre bud och i övrigt på samma villkor. Samtliga ringde upp henne och tre stycken, däribland NN, erbjöds och tackade ja till att komma på visning under tisdagen.

I det läget var hon noga med att säkerställa spekulanternas finansiering, det vill säga om de hade ett lånelöfte beviljat eller annan finansiering klar, hur önskat tillträde såg ut samt om det vore möjligt för dem att skriva ett köpekontrakt samma dag. Dessa frågor ställdes av henne med anledning av att säljaren hade uttryckt en önskan om att avsluta affären under tisdagen och att de var nöjda med den prisnivå som då var aktuell.

Som NN:s anmälan får förstås upplevdes situationen som stressande. Det är fullt förståeligt, men det är hennes mening att hon bara agerade utifrån sin uppdragsgivares instruktion och gjorde vad hon kunde för att stävja en stressad stämning mellan sig och spekulanterna.

Väl på plats i lägenheten för visningen var hon noga med att låta samtliga besöka lägenheten i lugn och ro. Hon påminde också samtliga om att det för närvarande fanns ett bud om 5 000 000 kr på bostaden. NN lade ett bud om 5 100 000 kr på plats.

NN spenderade kortare tid i lägenheten än några av de övriga spekulanterna. Hon uppskattar att hon var kvar i lägenheten med andra spekulanter i 30–45 minuter efter att NN lämnat visningen. Oavsett anledningen till tiden NN spenderade i lägenheten vore det felaktigt att framställa det som om hon, Mäklaren, stressat på visningen eller situationen i stort. Snarare agerade hon såväl skyndsamt som professionellt i en situation där bostaden inbringat ett mycket stort intresse från ett flertal spekulanter som önskade avsluta affären snabbt.

Budgivningen fortsatte efter att visningen avslutats; NN lade som högst 5 350 000 kr. Säljaren meddelade att hon accepterade detta bud och ville sälja till NN. En annan spekulant hann emellertid lämna ett ytterligare bud, om 5 360 000 kronor, innan något köpekontrakt hann upprättas, men säljaren valde att stå fast vid att sälja till NN.

Kontraktsskrivning skedde senare samma dag. Vid denna deltog två av säljarens söner. Det betonades på plats att sönerna företrädde sin mor och att de själva inte hade bott i lägenheten. De meddelade detta i syfte att understryka att de inte hade möjlighet att intyga omständigheter eller svara på frågor på så sätt som man annars förväntar sig från säljarsidan. Köpekontraktet gick igenom och undertecknades. Hennes uppfattning var att såväl säljar- som köparsidan var nöjd.

NN kontaktade henne omgående efter tillträdet och meddelade att hon upptäckt att takhöjden i lägenheten var lägre än hon förväntat sig. NN:s kontakt med företrädare för bostadsrättsföreningen skedde på hennes, Mäklarens, inrådan. Hon förnekar att hon erbjöd NN att häva köpet. Vad hon gjorde var att ta kontakt med sitt juridiska ombud för att söka råd kring hur en köpare i NN:s sats kunde agera. Hon fick då besked om att köparen måste agera och hon frågade NN vad hon önskade göra; som alternativ nämndes att söka häva köpet eller att kontakta övriga budgivare för att se om någon av dessa var intresserad av att köpa bostaden. Senare skickades ett mejl till säljarens företrädare med en reklamation. Senare framställdes i stället en reklamation mot henne.

Utveckling av grunderna för bestridandet

Hon vitsordar att den felaktiga takhöjden (3,2 meter mot den verkliga 2,8 meter) publicerades i den digitala annonsen. Uppgiften härrörde från en objektsbeskrivning av annan lägenhet i samma hus och hon missade att säkerställa om den gällde även detta objekt. Hon förnekar att objektsbeskrivningen skulle ha kopierats från den tidigare. Vissa delar har hämtats från den som inspiration och just uppgiften om takhöjden kopierades in av rent förbiseende.

Skadeståndsskyldighet bestrids på följande grunder.

Den felaktiga uppgiften om takhöjden hade varit möjlig att upptäcka vid en undersökning av lägenheten, särskilt för en spekulant som anser att takhöjden har betydelse för användningen av lägenheten. NN har framställt det som att hon så gott som omedelbart vid tillträdet uppmärksammade den misstänkta avvikelser. Det visar att det objektivt sett var möjligt att uppmärksamma avvikelser vid en sådan undersökning som NN hade beretts tillfälle att utföra. NN har alltså brutit i sin undersökningsplikt och därmed förlorat sin rätt att göra gällande avvikelser i takhöjd som ett fel.

Hon ifrågasätter dessutom om avvikelser i takhöjd var en prispåverkande omständighet för den aktuella bostadsrätten. Det stora intresset för bostaden visar att den var behäftad med ett antal efterfrågade egenskaper. Hon ifrågasätter därmed om det överhuvudtaget finns en ersättningsgill skada.

NN har bland annat genmält följande:

Visning och köp

Hon menar inte att Mäklaren stressade henne på visningen, men situationen i sig var stressande. Att bli kallad till visning "omgående", en dag tidigare än planerat,

med vetskap om att affären kommer att bli av senare samma kväll eftersom ett accepterat bud redan är lagt gör att situationen är pressad. Mäklaren påminde om att det fanns ett bud på fem miljoner och att säljarna hade accepterat detta. Det är också stressande, att direkt lägga ett bud, på stående fot, på en oplanerad visning av en dyr lägenhet.

Hon lade ett bud på 5 350 000 kr. Budgivare 1 matchade det och lade samma bud. Mäklaren ringde och sa att säljaren hade valt henne som köpare och de bestämde tid för kontraktsskrivning. När hon kom till mäklarkontoret ett par timmar senare så meddelade Mäklaren att budgivare 1 precis hade lagt 10 000 kr till, men att säljaren hade beslutat att ändå gå vidare med henne.

Det var fyra söner som företrädde sin mor, säljaren, men det var bara en av sönerna som var på plats när de skrev kontrakt, inte två söner. Sonen var tillmötesgående och sa att det "bara var att höra av sig" om hon hade några frågor och han verkade hyfsat insatt i föreningen som han pratade gott om. Han berättade också att det inte var lyhört. Tvärtemot vad Mäklaren uppger fick hon intrycket att sonen var ganska insatt i nycklar, vart de gick, förrådsutrymmen, tvättstuga, cykelrum och gemensamma ytor på gården. Sonen upplyste henne också om att kylan hade tråsig handtag. Hon upplevde aldrig att det fanns obesvarade frågor som hängde i luften. Sonen betonade inte heller att han inte kunde "intyga omständigheter", så som Mäklaren beskriver.

Upptäckten av felaktig takhöjd

Det stämmer att hon upptäckte att takhöjden var lägre än vad som utfästs bara några timmar efter att hon flyttade in. En stor anledning till varför hon upptäckte det så snabbt är för att hon under en månads tid hade planerat för hur hon skulle bygga uppåt i lägenheten och på så sätt få mer yta. Hon hade "den identiska" lägenheten på våning två som referens, då den varit nyrenoverad och fortfarande fanns på mäklarföretagets hemsida.

Har man tittat, ritat, engagerat byggfirma och arkitekter och gett ut måtten 3,20 meter i takhöjd, så har man redan "byggt det i huvudet" när man väl flyttat in. Hon hade under drygt en månads tid innan tillträde "levt" i den nya lägenheten och visualiserat det om och om igen i huvudet.

När man så slutligen har flyttat in och byggfirman kommer redan dagen därpå för att undersöka och planera ytterligare, så blir det ganska tydligt att takhöjden är lägre. "Får det verkligen plats ett loft här eller är det jag som är för trött för att

kunna ge ett rättvist ögonmått”. Det var då hon mätte och gjorde upptäckten att takhöjden endast var 2,80 meter.

Kontakten med Mäklaren efter upptäckten.

Hon mejlade Mäklaren direkt när hon mätt alla rum i lägenheten. Mäklaren svarade inte på hennes mejl, men ringde dagen därpå och sa ganska direkt att hon var förmedlare och att det var säljaren som var ansvarig för felaktigheten. Mäklaren meddelade också att hon kunde hjälpa henne att häva köpet direkt om hon inte kan leva med den faktiska takhöjden. Hon frågade Mäklaren om det är hade blivit fel i prospektet även på lägenheten på våning två, där det också hade utfästs att lägenheten hade 3,20 meter i takhöjd. Mäklaren bad henne då att kontakta föreningens ordförande, vilket hon gjorde efter att de hade lagt på. Ordföranden sa att lägenheterna på våning 4 och 5 kunde skilja sig i takhöjd mot lägenheterna på våning 1-3. Hade Mäklaren ringt ordföranden i föreningen för att få fram uppgifter om lägenheten istället för att kopiera delar av prospektet från lägenheten på våning 2, så hade de inte haft denna situation.

Reklamation till säljarna och till Mäklaren

Hon reklamerade till samtliga, både till säljarens söner och till Mäklaren, då hon först tänkte att de i sin tur får tvista om vem som tar på sig ansvaret. Emellertid har det kommit fram, genom Mäklaren själv, att hon hade kopierat delar av prospektet från våning två, framförallt takhöjden på 3,20 meter utan att kontrollera det närmare. Och eftersom hon vet att sönerna inte har bott i lägenheten så riktade hon om reklamationen till Mäklaren. Hon anser att sönerna inte kan hållas ansvariga då de också litade på att Mäklarens uppgifter i prospektet var riktiga.

Synpunkter på Mäklarens argumentation

En lägenhet innanför tullarna med en takhöjd på 3,20 meter är en attraktiv lägenhet. Takhöjden spelar en central roll för kvadratmeterpriset. Att Mäklaren använde takhöjden som en säljande punkt i säljtexten av objektet bevisar att bostaden blir mer attraktiv oavsett vad man vill göra med takhöjden, om man vill njuta av rymden eller bygga uppåt.

Mäklaren menar att hon borde ha märkt att takhöjden inte var 3,20 meter eftersom hon upptäckte det så snabbt efter att hon flyttat in. Detta har hon delvis svarat på ovan; hon hade levt och planerat för hur hon ville renovera lägenheten i huvudet innan hon flyttade in.

En standardlägenhet är runt 2,40 meter. Lägenhetens faktiska takhöjd är 2,80 meter. När man är på en så snabb och kortvarig visning så upplevs takhöjden som rymlig, just för att den är högre än standard. Hon förlitade sig helt på Mäklarens prospekt och kunde aldrig tänka sig att det skulle vara fel takhöjd. Övriga spekulanter som var på den snabba visningen trodde också att de budade på en lägenhet med 3,20 meter i takhöjd.

Skada

Lägenheten ligger på [område] med utsikt över vattnet. På samma gata längre ner finns lägenheter från 30-talet och framåt. En lägenhet i ett 30-talshus med liknande utsikt och storlek säljs för max 89 000 kr/kvm. Hon köpte sin lägenhet för 95 000 kr/kvm. Prisskillnaden berodde på att det var ett sekelskifteshus, men det faktum att lägenheten saknade det kanske mest attraktiva element som man förväntar sig av en sekelskifteslägenhet, en takhöjd på 3,20 meter, gör att den skulle kunna jämföras med en prisklass på inte mer än 90 000 kr/kvm.

Mäklaren har genmält:

Säljaren företräddes generellt via framtidsfullmakt av samtliga sina fyra söner. I framtidsfullmakten hade dock specificerats att köpekontrakt avseende bostaden var möjligt att teckna med två av dessa företrädare. Av dessa två söner var en personligen närvarande vid kontraktsskrivningen och den andre skrev under på distans.

Det mejl NN refererar till att hon sänt henne, Mäklaren, samma dag som uppmätningen av takhöjden skedde, och som det antyds att hon inte besvarade, sändes sent på kvällen. Hon ringde upp NN dagen därpå för att muntligen bringa klarhet i vad som framkommit av mejlet. Denna omständighet kan inte anses belastande för henne.

Inte heller kan lastas för vad hon i det samtalet uttryckte till NN, att om hon skulle kunna bistå med någon hjälp, behövde hon veta vad hon skulle hjälpa NN med. Hon gav därför NN information om de handlingsalternativ som fanns; huruvida NN ville att hon skulle kontakta någon av de tidigare spekulanterna för att undersöka möjligheten att sälja bostaden vidare, huruvida NN menade att hon överhuvudtaget kunde bo i bostaden eller om hon önskade försöka häva köpet.

Bostaden marknadsfördes inte som en sekelskifteslägenhet. Snarare beskrevs det i prospektet att byggnaden var uppförd på 1880-talet, men sedan ombyggd under

1940-talet och då istället fått en funktionalistisk prägel. Bostaden benämndes aldrig som en sekelskifteslägenhet.

Att samtliga övriga spekulanter som var på visningen budade på en lägenhet med 3,20 i takhöjd och att slutpriset höjts på grund av detta, tillbakavisas som spekulat-ion.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet, objektsbeskrivningen och en länk till en internetannons över lägenheten.

Av köpekontraktet framgår att objektsbeskrivningen utgjorde en avtalsbilaga, men i objektsbeskrivningen nämns ingenting om takhöjden. I internetannonsen fanns däremot den text som refererats ovan och där det angavs att "här imponerar 3,2 meters takhöjd".

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.

Allmänt om felaktiga uppgifter i objektsbeskrivningen

Om det har lämnats en felaktig uppgift i objektsbeskrivningen kan såväl säljare som mäklare bli ansvariga gentemot köparen. Ansvaret ser dock olika ut.

Under förutsättning att säljaren kände till eller åtminstone borde ha känt till vilka uppgifter som mäklaren lämnade i objektsbeskrivningen ansvarar säljaren strikt för

felaktiga uppgifter i beskrivningen, jfr 18 § 2 st. köplagen. Med strikt ansvar menas att det inte spelar någon roll om säljaren med fog trodde att uppgifterna var riktiga; säljaren blir ändå ansvarig. En mäklare ansvarar däremot endast mot köparen om han lämnar felaktiga uppgifter med uppsåt eller av oaktsamhet, det vill säga om han insåg eller borde ha insett att uppgifterna var felaktiga.

Oaktsamhet

Det är ostridigt att uppgiften om att takhöjden var 3,2 meter var felaktig och att den verkliga takhöjden var 2,8 meter. Som nämnden uppfattar det är det också ostridigt att Mäklaren agerade oaktsamt när hon lämnade den felaktiga uppgiften; hon har själv anfört att uppgiften härrörde från en objektsbeskrivning av annan lägenhet i samma hus och att hon missade att kontrollera om uppgiften även gällde för den aktuella lägenheten.

Orsakssamband och jämkning

Mäklaren har invänt att NN har "brustit i sin undersökningsplikt och därmed förlo-
rat sin rätt att göra gällande avvikelsen i takhöjd som ett fel." Invändningen verkar ta sikte på förhållandet mellan köpare och säljare, inte på förhållandet mellan köpare och mäklare. Som nämnden uppfattat det, menar Mäklaren att det saknas orsakssamband mellan oaktsamheten och skadan på den grunden att NN måste ha insett, att uppgiften om takhöjd var felaktig, alternativt att skadeståndet ska jämkas till noll på grund av att NN försummade sin undersökningsplikt enligt det köprättsliga regelverket. Vidare har Mäklaren invänt att den felaktiga uppgiften inte påverkade lägenhetens marknadsvärde och att det därmed inte föreligger någon skada.

I marknadsföringen lämnades en konkret uppgift om takhöjden. Det kan inte ha varit uppenbart för den som såg lägenheten att uppgiften var felaktig.

Inte heller anser nämnden att NN borde ha undersökt takhöjden före köpet, jfr rättsfallet NJA 2016 s. 237 (p. 25). Hon har alltså inte försummat sin undersökningsplikt och ett skadestånd ska därför inte jämkas.

Kvar står då frågan om den felaktiga uppgiften var prispåverkande. Mäklaren har uppgett att hon "ifrågasätter" om uppgiften påverkade priset och att det är en "spekulation" från NN:s sida att så var fallet. Nämnden konstaterar att Mäklaren använde takhöjden som ett säljargument – de 3,2 meterna "imponerade" – varför hon själv måste ha ansett att uppgiften var värdehöjande. I det konkreta fallet har NN uppgett att takhöjden var av betydelse för henne och hänvisat till att hon avsåg

att bygga förvaring på höjden. Uppgiften framstår som rimlig och Mäklaren har heller inte invänt mot den. Därmed får det anses visat att det finns ett orsakssamband mellan den felaktiga uppgiften och den påstådda skadan.

Skada

Såvitt nämnden känner till har frågan om felaktigt angiven takhöjd endast prövats två gånger i praxis. I Svea hovrätts mål 7908-08 var det fråga om en lägenhet om drygt 100 kvm som såldes för 3 270 000 kr och där takhöjden var angiven till 3,4 meter, att jämföra med den verkliga om huvudsakligen cirka 3,1 meter (cirka 2,7 meter i kök och badrum). Tingsrätten dömde ut 125 000 kr i prisavdrag. Hovrätten ansåg att någon prispåverkan inte var visad och ogillade talan. I Stockholms tingsrätts mål T 1893-18 ansågs att en felaktigt angiven takhöjd för en nyproducerad lägenhet om 42 kvm utgjorde ett väsentligt avtalsbrott som gav rätt att frånträda ett förhandsavtal. Den avtalade takhöjden var 2,5 meter och den verkliga i huvudsak 2,4 meter (2,3 meter i badrummet).

I detta fall är avvikelserna i takhöjd något större än i de nämnda rättsfallen. Lägenheten är också förhållandevis liten, och det är rimligt att tänka sig att takhöjden är viktigare för en liten lägenhet än för en större, detta med hänsyn till förvaringsmöjligheter och liknande. Samtidigt ger det faktum att NN inte utförde någon egen mätning vid handen att takhöjden inte hade den stora betydelse som hon påstått. Vid en skönsässig bedömning anser nämnden det sannolikt att den felaktiga uppgiften kan ha påverkat priset med omkring 100 000 kr. Detta belopp bör Mäklaren rekommenderas att betala i skadestånd.

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 (skiljaktig), Per Isberg, fastighetsmäklare och Ann-Christine Enqvist, fastighetsmäklare. Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin.

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.

Skiljaktig mening, se nästa sida.

Skiljaktig mening

Björn Willborg är skiljaktig och anför följande.

Jag är ense med majoriteten fram till och med första stycket under rubriken "Orsakssamband och skada". Därefter anser jag att beslutet bör ha följande lydelse.

NN har varit på plats i lägenheten och sett vad hon skulle köpa. Lägenheten har inte krympt på höjden sedan hon var där. Enligt min mening bär NN:s uppgifter spår av efterhandskonstruktion.

Vidare har NN försummat sin undersökningsplikt. Om det var väsentligt att takhöjden hade ett visst mått skulle hon ha mätt takhöjden före köpet.

Slutligen är ingen prispåverkan visad då lägenheten ligger i ett av Stockholms innerstads mest populära områden samt att det var budgivning på lägenheten. Jfr även Svea hovrätts dom i mål 7908-08.

NN:s yrkande ska avslås.