

Anmälare

NN och YY

Ombud för YY:

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen CW

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN och YY har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 100 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

Den 25 augusti 2017 förvärvade NN och YY en lägenhet i X-köping för 1 950 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

NN och YY har gjort gällande att Mäklaren lämnade felaktiga uppgifter om en byggnation i närområdet som kommer att försämra deras utsikt, med åtföljande ekonomisk skada.

GRUNDER

NN och YY

På visningen frågade de vad som skulle byggas på tomten mittemot lägenheten. Mäklaren svarade att det skulle uppföras en trevåningsbyggnad, det hade Mäklaren fått uppgift om från X-köpings kommun. Det visade sig att det som kommer att byggas är ett sjuvåningshus, vilket medför att den magnifika utsikten från deras lägenhet försvinner.

Att de skulle behöva kontrollera Mäklarens uppgift anser de helt befängt då uppgiften lämnades av en fastighetsmäklare från en av Sveriges största mäklarfirmor och som dessutom hänvisade till att han hade kontrollerat saken med X-köpings kommun. Det måste väl ändå i rimlighetens namn vara Mäklaren som skulle ha kollat upp detta väldigt noga innan han gick ut till spekulanter och spred en sådan uppgift, speciellt med tanke på att lägenheten låg på våning 9 av 9 och de flesta spekulanter är intresserade av utsikten.

I det material som fanns tillgängligt i samband med försäljningen fanns inga uppgifter alls om att det skulle byggas något hus på den tomt som finns framför deras tre stora vardagsrumsfönster, samt den balkong som vetter ut mot tomten. För närvarande pågår byggandet för fullt och när det är färdigbyggt så kommer deras utsikt att beskäras rejält av detta stora fastighetskomplex.

Om de hade fått rätt information, det vill säga att skulle komma att byggas ett sjuvånings hus, hade de omgående vänt om och tackat för sig.

Mäklaren har genom sitt ansvarsförsäkringsbolag avvisat deras krav. I skrivelsen från försäkringsbolaget finns några felaktiga uppgifter.

- Mäklaren sa aldrig att de skulle vända sig till kommunen för mer information.
- När de fick besked om att bygglov inte var klart kan de inte säga säkert, även om Mäklarens försäkringsbolag påstår att det var i juni. Oavsett datum så tog de kontakt med kommunen, vilket var långt ifrån enkelt med alla telefonköer och slussande fram och tillbaka. De har verkligen ansträngt sig för att försöka

få fram information huruvida bygglovets var klart eller inte. Att de som försäkringsbolaget insinuerar inte skulle ha gjort det ser de som provocerande.

- Uppgiften om att det kommer att bli ett sjuvåningshus kom från grannar långt efter att de flyttat in då bygget kom på tal. De började nysta och hittade bilder på den tilltänkta byggnaden då de gick in på Botryggs hemsida. Likaså finns det i den markanvisningstävlan som X-köpings kommun utlyste och där Botrygg gick segrande ut i maj 2017 (har de för sig) en skiss på den tänkta byggnaden de ville uppföra och där det framgår att det kommer bli sex till sju våningar. De hävdar att det kommer att byggas sju våningar. De har haft projektledaren för bygget uppe på besök på sin balkong och denne hade med sig ritningar som även de visar på sju våningar.
- Angående frågan om de överklagat bygglovets eller inte så är svaret att det har de gjort, men enligt X-köpings kommun kom det in för sent. De kunde inte tänka sig att bygglovets inte var klart då man i juni och juli 2018 redan hade satt igång med grundarbetet, men så snart de fick klart för sig att bygglovets inte var klart så överklagade de det. Det var i samband med detta överklagande som de blev kontaktade av projektledaren för bygget som ville få till ett möte med dem.

De vill även skicka med frågan vem på X-köpings kommun som lämnat ut felaktiga uppgifter till Mäklaren angående det antal våningar den nya byggnaden skulle få. Det vore av värde att få fram den uppgiften och sedan kontrollera den med den person på kommunen som lämnat dessa felaktiga uppgifter. Om uppgiften lämnades i ett mejl går det ju att spåra till avsändaren, annars kan han svara själv svara på den frågan, om det exempelvis var vid ett telefonsamtal.

Mäklaren

I första hand bestrids yrkandet på den grunden att han inte uppsåtligt eller av oaktsamhet har åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen.

I andra hand bestrids yrkandet på den grunden att NN och YY inte har lidit någon skada.

I sista hand bestrids yrkandet på den grunden att det inte finns något orsakssamband mellan hans påstådda oaktsamhet och den påstådda skadan.

Omständigheter m.m.

Inför försäljningen var han i kontakt med bygglovsenheten på X-köpings kommun angående byggnationen. Bygglovsenheten berättade att "byggnationen kunde bli tre till fyra våningar". Under en visning av lägenheten vidarebefordrade han den informationen till NN muntligen. Han förklarade att om de ville ha mer exakt information kring utformningen av byggnationen, måste de vända sig till kommunen. Enligt § 3 i köpekontraktet har köparen uppmanats att före köpet undersöka lägenheten.

Vid ett tillfälle, innan kontraktets ingående, vidgick NN i ett samtal med honom att han, NN, borde kolla upp med kommunen vad som skulle byggas.

Det bör noteras att vid tiden för förmedlingen av lägenheten var aktuella tillstånd samt planerande åtgärder för den aktuella byggnationen långt ifrån klara. Byggnads- och miljöskydds nämnden i kommunen har först den 3 juli 2018 meddelat bygglov för uppförande av ett flerbostadshus på platsen i fråga. Av handlingen framgår att "enligt detaljplan ska byggnader mot (väg) och (väg) uppföras i fem våningar, suterräng våning i ett plan får byggas utöver angivet våningsantal."

Han har på ett korrekt sätt vidareförmedlat den information som han fått från kommunen. Han har uppmanat köparna att kontakta kommunen om de ville ha mer exakt information kring utformningen av byggnationen, trots att han inte hade någon skyldighet att framställa en sådan uppmaning. NN och YY anger i anmälan att de satt i en telefonkö till kommunen för att få mer information om byggnationen samt att det är långt ifrån "enkelt med alla dessa telefonköer och slussande fram och tillbaka." Den omständigheten att NN och YY ringde kommunen för att få mer information talar för att de uppfattade hans uppmaning att kontakta kommunen.

Huruvida den nya byggnaden får tre till fyra våningar eller sju våningar har med hänsyn till lägenhetens läge på våning nio samt omständigheterna i övrigt inte haft någon väsentlig betydelse för en potentiell köpare.

Angående hans påstådda oaktsamhet

En mäklare har ingen självständig kontrollplikt för uppgifter om kommande byggnationer i närheten av de objekt som denne förmedlar. Varken god fastighetsmäklarsed eller den rådgivnings- och upplysningsskyldighet som föreskrivs i 16 § fastighetsmäklarlagen har inneburit ett krav för honom att närmare undersöka den upp-

gift som han fick från kommunen om att "byggnationen kunde bli tre till fyra våningar." Till detta kommer att planerna på byggelse var i ett tidigt skede. Bygglov meddelades först den 3 juli 2018.

Det ovan nämnda försöket från NN och YY att komma fram till kommunen per telefon talar för att de insåg att de borde kontakta kommunen för att få mer information om byggnationen. Att NN och YY inte såg till att få mer information om byggnationen, trots insikten om att de borde göra det, kan inte läggas honom till last.

Den omständigheten att NN och YY inte såg till att få mer information från kommunen om byggnationen innebär att de brustit i sin undersökningsplikt av lägenheten. Eventuella avvikelser från vad NN och YY förväntat sig kan således inte läggas honom till last.

Situationen kan jämföras med en situation där en mäklare uppger till en köpare att det finns ett bygglov på högst tre till fyra våningar, trots att mäklaren enbart fått information om att "byggnationen kunde bli tre till fyra våningar." I nu aktuell situation har han enbart vidarebefordrat den information som han fått samt varit tydlig med att NN och YY måste vända sig till kommunen för att få mer exakt information kring utformningen av byggnationen. Ett sådant handlande kan inte anses oaktsamt.

Orsakssamband och skada

Även om NN och YY vid tidpunkten för köpet var av uppfattningen att den byggnad som skulle uppföras på platsen skulle bli sju våningar, hade de ändå köpt lägenheten för 1 950 000 kr. Det finns således inte ett orsakssamband mellan påstådd oaktsamhet och påstådd skada.

Det är ostridigt att NN och YY vid tidpunkten för köpekontraktets ingående kände till att en byggnad skulle uppföras på platsen. Köparnas har trots denna vetskap och hans uppmaning att de skulle vända sig till kommunen för att få mer exakta svar kring byggnationen inte tagit reda på mer information om den kommande byggnationen. Om höjd eller antalet våningar gällande byggnationen var av betydelse för köpet av bostadsrätten hade det varit rimligt att de undersökt saken vidare genom att se till att få mer information från kommunen. Att så inte gjorts talar för att den kommande byggnationen inte var av betydelse för NN och YY:s bud på 1 950 000 kr.

NN och YY anger i sin anmälan att de satt i en telefonkö till kommunen för att få mer information om byggnationen samt att det är långt ifrån "enkelt med alla

dessa telefonköer och slussande fram och tillbaka.” Om det hade varit av betydelse hur hög byggnationen skulle bli, hade de inte låtit det ringa besväret med en telefonkö hindra dem från att ta reda på mer information om byggnationen. Dessutom finns det andra tillvägagångssätt än telefonsamtal för att få information från kommunen. NN och YY hade, om frågan om antalet våningar var av betydelse, kunnat kontakta kommunen per post eller e-post.

Byggnationen är för närvarande inte färdigställd. Det är inte möjligt att utifrån utredningen i ärendet fastställa hur utsikten från köparnas lägenhet kommer att påverkas av byggnaden. Även om byggnaden väsentligen skulle blockera utsikten söderut från NN och YY:s lägenhet, förnekar han att det skulle ha någon prispåverkan. Huruvida byggnationen blir tre till fyra våningar eller, som påstås av NN och YY, sju våningar, har ingen negativ prispåverkan på lägenheten. Med anledning av vad som framgår i beslutet om bygglov om vilken höjd som detaljplanen tillåter görs gällande att byggnaden kommer att uppföras i fem våningar samt därutöver suter-rängvåning i ett plan. Vidare bör noteras att lägenheten i fråga är belägen på våning nio – två våningar högre än vad NN och YY gör gällande att den nya byggnaden skall bli – och att utsikten från lägenheten inte enbart vetter åt den plats där nu aktuell byggnad uppförs.

Den lägenhet som såldes relativt nyligen i samma byggnad är belägen på våning sju och var vid tidpunkten för försäljningen i väsentligt sämre skick än nu aktuell lägenhet.

NN och YY har genmält:

De har tillbringat timmar i telefonköer till kommunen när de fick höra av grannar att byggnaden skulle bli sju våningar hög. Byggnaden kommer i sin högsta punkt att komma upp i nivå med deras fönster och deras utsikt kommer att begränsas/försämrars mycket.

De har fotograferat av ritningarna från Botrygg och där framgår det tydligt att det blir minst sju våningar, till och med åtta våningar på hörnet enligt ritningen om man räknar med markplan.

De upprepar att det är självklart att man litar på en auktoriserad mäklare på en av landets största mäklarkedjor när han säger att det ska byggas tre till fyra våningar, och som han också hade kollat med kommunen. Varför skulle de ifrågasätta den uppgiften?

Självklart finns det ett pris på den skada de lidit på grund av det usla jobb som mäklaren gjorde; de hade inte varit intresserade av lägenheten om de känt till att det istället för tre till fyra våningar skulle bli sju, med skymd utsikt vilket lär bli fallet när det står färdigt.

Ersättningen på 100 000 kr de begärt är väldigt lågt satt. Halva köpeskillingen vore mer rätt, eller ett återköp eftersom intresset av att bo kvar här när byggnaden är färdig är noll från deras sida. Den besvikelse och känsla av att blivit lurad av en mäklare år 2017 är enormt stor.

Att Mäklaren inte skulle brustit i sina åtaganden, så som han uppger, låter helt befängt då han lämnade så missvisande uppgifter. Om det inte är en stor försumelse vet de inte vad som skulle kunna vara det.

De anser att det är viktigt att få fram vem på kommunen som gav Mäklaren den felaktiga uppgiften om antalet våningar, detta anser de är kärnfrågan. Förutom att uppgiften var felaktig så är det väldigt konstigt eftersom det redan i markanvisningstävlingens förslag från Botrygg (slutet av 2016) fanns skisser över hur deras hus skulle komma att se ut. Redan där framgick det med all tydlighet att det högsta huset skulle bli sex till sju våningar, beroende på hur man räknar.

De skickar med några länkar som har varit tillgängliga sedan början av år 2017. Kommunen har haft tillgång till skisserna från Botrygg sedan de skickades in någon gång i slutet av år 2016 skulle de tro. Botrygg och deras tävlingsbidrag "XX" utsågs till vinnare den [datum] och fanns då också ute på olika siter på nätet.

Mäklaren har genmält:

Vad avser den planerade byggnadens höjd gör han gällande den inte kommer bli högre än vad som framgår av bygglovet, det vill säga fem våningar samt därutöver suterrängvåning i ett plan. Oavsett vad byggherren eller arkitekten hade för avsikter i ett inledande skede är det bygglovet som avgör bygghöjden.

Före köpet förklarade han för köparna att de borde kontakta kommunen för att få mer exakt information kring utformningen av byggnationen.

Om byggnationen blir tre till fyra våningar eller, som påstås av NN och YY, sju våningar, har ingen prispåverkan på lägenheten. Byggnaden kommer att utgöra ett fint tillskott i kvarteret. Tidigare bestod området av en grusparkering.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat olika skisser över den kommande byggnationen, ett fotografi från NN och YY:s balkong och det aktuella bygglovet.

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.

Har det lämnats en felaktig uppgift?

NN och YY har bevisbördan för vilka uppgifter Mäklaren lämnade till dem före köpet. Mot Mäklarens förnekande har NN och YY inte visat annat än att Mäklaren uppgav att "byggnationen kunde bli tre till fyra våningar", så som han själv har medgett.

Enligt nämndens mening måste Mäklarens uppgift förstås som att bygget skulle bli maximalt fyra våningar högt. Genom det ingivna bygglovet är det utrett att den uppgiften var felaktig.

Agerade Mäklaren oaktsamt?

Mäklaren har bevisbördan för att han fick den ovan angivna uppgiften om maximalt fyra våningar från kommunen eller annan vederhäftig källa. Han har också bevisbördan för att han uppmanade NN och YY att kontakta kommunen för ytterligare information. Mot NN och YY:s förnekande har han inte visat detta. Det är därmed utrett att han agerade oaktsamt.

Har NN och YY lidit en skada?

Det är NN och YY som har bevisbördan för påståendet att bygget kommer att medföra en ekonomisk skada för dem.

Av bygglovet framgår att byggnaden kommer att ha högst fem våningar samt sut-terängplan och med en höjd om högst 29 meter över nollplanet. Det är inte visat om, och i så fall i vilken omfattning, bygget kommer att försämra NN och YY:s utsikt jämfört med en byggnad om maximalt fyra våningar. NN och YY:s krav kan därför inte bifallas.

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, Per Isberg, fastighetsmäklare och Ann-Christine Enqvist, 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.