

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen CH

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 kravet. För egen del har hon yrkat att ett eventuellt skadestånd ska jämkas till noll.

BAKGRUND

Den 12 augusti 2018 förvärvade NN och YY bostadsrätten nr 22 i Brf XX för 3 900 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

NN och YY har gjort gällande att Mäklaren undanhöll information om en kommande byggnation i närområdet och en upphöjning av (namn) som kommer att medföra ökat buller.

GRUNDER

NN och YY

Det yrkade beloppet grundar sig på en felaktig värdering och där lägenheten sedan såldes i det högre värderingsspannet. De fick se lägenheten under en förhandsvisning och budgivning uteblev. De har också noterat att lägenheter i samma trappuppgång och i närområdet sålts för mindre summa under samma försäljningsperiod.

Anledning till reklamationen är att Mäklaren undanhöll information i prospektet om kommande byggen av flervåningshus och upphöjning av Saltsjöbanan utanför deras balkong. Trots att de pratade om byggplaner i närområdet fick de endast information om den kommande tunnelbanan ett par hundra meter bort. De lokala byggplanerna har informerats om i närområdet (inklusive X-köping Centrum) där Mäklaren har sitt kontor. Under förhandsvisningen uppgav Mäklaren felaktigt att föreningen hade bekostat inglasningen av balkongen och hon lyfte fram inglasningen som en fördel. I själva verket var inglasningen en kompensation från SL på grund av den kommande byggnationen.

De fick reda på byggplanerna under ett spontant besök i Y-köping och endast tack vara en bekant i området som informerade dem om ett pågående samråd.

De informerade Mäklaren om sin oro i samband med den nytillkomna informationen som kom cirka en vecka innan tillträde. Vid första reklamationsbrevet, den 25 oktober, fick de ett samtal om att underlaget inte var tillräckligt och att de måste infinna sig på Mäklarens kontor den 31 oktober då nycklar skulle överlämnas. De spelade in större delen av mötet då de inte har juridisk kunskap om sina rättigheter som köpare. De blev däremot upprepade gånger informerade om hur kostsamt det skulle bli för dem att inte göra det som stod i kontraktet. Och att skjuta på mötet för vidare diskussioner om en ny värdering och en eventuell ersättning sades inte vara möjligt.

De anser sig att de har fullföljt sin del av avtalet. Nu vill de att Mäklaren fullföljer sin del och ber därför om en utredning av extern part.

Mäklaren

Bakgrund

NN och YY har, som hon uppfattat det, framställt skadeståndskrav mot henne på grund av att de mellan köp och tillträde fått kännedom om att det fattats beslut om att Saltsjöbanan, som löper en bit söder om lägenheten, ska höjas upp och att byggnationen avses påbörjas under 2021. NN och YY har även krävt skadestånd på grund av att byggföretaget Atrium Ljungberg har planer på att uppföra ett bostads-komplex söder om Saltsjöbanan, i det s.k. Y-området snett mittemot deras lägenhet.

Oaktsamhet

En fastighetsmäklare har enligt 16 § fastighetsmäklarlagen en skyldighet att ge tilltänkta köpare de råd och upplysningar som de kan behöva om objektet och om andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Skyldigheten att lämna upplysningar gäller förhållanden som mäklaren känner till och innefattar inte någon skyldighet för mäklaren att inhämta all information som en köpare kan tänkas vara intresserad av. Vilka uppgifter det åligger mäklaren att kontrollera framgår av 17 § fastighetsmäklarlagen och mäklaren har inte någon generell kontrollskyldighet därutöver. Att kontrollera eventuella byggplaner och beslutade bygglov i närområdet ingår inte i mäklarens kontrollskyldighet, se RÅ 2006 ref. 53, FRN 137/12 och FRN 91/18.

Hon förnekar att hon har varit oaktsam. Inför marknadsföringen samlade hon in information om objektet genom kontakt med säljaren och föreningen. Hon frågade bland annat föreningens ordförande om eventuella avgiftshöjningar och om det var något hon annars borde känna till för att genomföra försäljningen av lägenheten. Hon fick varken från säljaren eller från föreningen någon information om beslutade eller annars planerade byggnationer i föreningens närområde. Hon kände inte till planer på, eller beslut om, upphöjning av Saltsjöbanan eller att Atrium Ljungberg sedan en tid tillbaka haft planer på byggnation i Y-området. Hon hade heller inte något skäl att misstänka detsamma. NN och YY hänvisar till att informationsblad om upphöjningen av Saltsjöbanan hade funnits uppsatta i trappuppgångar och i X-köping Centrum och att hon därför borde ha känt till detta. Hon hade inte sett några sådana informationsblad innan köpekontraktet undertecknades. Det kan också påpekas att säljaren i den ljudinspelning NN och YY har gett in till FRN säger att hon inte kände till detta innan överlåtelsen och att informationsbladen sattes upp efter att kontraktet hade skrivits under och endast ett par veckor innan tillträdet. Hon fick heller inte någon information om och kände inte till att

balkonginglasningen hade bekostats av SL. Hon lämnade inte några uppgifter om hur balkonginglasningen finansierades.

Hon försäkrade inte NN och YY om att de inte skulle påverkas av några byggen i närområdet. Tvärtom informerade hon dem om stadsbyggnadsprojektet X-köping Stad och att det innebar omfattande ny- och ombyggnation i X-köping kommun samt att bland annat att tunnelbanan skulle byggas ut.

Skada

Vad gäller frågan om NN och YY kan anses ha lidit någon skada noteras att NN och YY inte har skickat in något underlag som styrker att den planerade upphöjningen av Saltsjöbanan eller det faktum att det eventuellt finns planer på byggnation i Y-området har haft någon betydelse för lägenhetens värde. Redan av detta följer att de inte kan ha någon rätt till skadestånd; de har inte uppfyllt sin bevisbörda.

Hon förnekar att kännedom om byggnationsplanerna skulle ha haft någon betydelse för lägenhetens marknadsvärde. Planerna för Y-området är fortfarande osäkra och det finns såvitt känt inget bygglov. Det är således okänt om någon byggnation över huvud taget kommer att ske, hur byggnationen i sådana fall kommer utformas och när det kommer ske. Saltsjöbanan löper redan på andra (södra) sidan den trafikerade [väg] sett från lägenheten och syns från lägenhetens balkong. Lägenheten ligger i ett upphöjt läge i förhållande till Saltsjöbanan och [väg]. Det ifrågasätts att Saltsjöbanans upphöjning skulle medföra några olägenheter utöver det som redan föreligger idag med hänsyn till lägenhetens närhet till [väg] och Saltsjöbanan. Det noteras även att X-köpings expansion och omvandling till stadsområde generellt bör ha en positiv inverkan på bostadspriserna i området och att syftet med Saltsjöbanans upphöjning är att skapa bättre förutsättningar för gång- och cykeltrafik.

Medvållande

Den som köper en fastighet eller en bostadsrätt kan aldrig vara säker på om och i sådana fall när byggnationen i närområdet kommer förändras på ett sätt som påverkar t.ex. bullernivåer och utsikt. Med beaktande av det pågående och allmänt kända projektet X-köping Stad måste NN och YY ha förstått att det fanns en beaktansvärd risk för att det inom de närmaste åren kommer ske byggnation i närområdet, både byggnation som vid tidpunkten för kontraktets undertecknande var beslutad och sådan som inte var det. Det framgår av den ljudinspelning från tillträdet som NN och YY har gett in till FRN att NN och YY kände till projektet X-köping Stad och att X-köping var i en expansiv fas. Att kontrollera eventuella beslutade

byggnationsplaner i närområdet, till exempel genom kontakt med kommunen, låg inom ramen för NN och YY:s undersökningsplikt, särskilt med hänsyn till ovanstående och om detta var av sådan avgörande betydelse för deras köp som de anfört i sin reklamation.

Om en skada skulle anses föreligga måste skadan därför anses vållad endast av NN och YY själva, genom att de inte uppfyllt sin undersökningsplikt. NN och YY har i vart fall varit medvållande till sin skada i sådan grad att ett eventuellt skadestånd ska jämkas till noll.

NN och YY har genmält:

Ersättning

De anser att lägenheten övervärderades i och med att Mäklaren (och eventuellt säljaren) medvetet undanhöll information i prospektet och under visning.

Mäklaren är verksam i X-köping kommun, har sitt kontor i X-köping Centrum och har kunskap om området och bostadsmarknaden i kommunen. I och med att de fick en förhandsvisning och att lägenheten sedan såldes utan möjlighet till budgivning var det slutliga priset inte grundat på marknadsvärdet.

Nyligen såldes bostaden under deras för 3 700 000 kr, 200 000 kr mindre än den bostad som de köpte månaden innan. Lägenheterna är lika stora, har likvärdig utsikt och var i likvärdigt skick. Det har förståelse för att lägenheter högre upp i ett hus har ett högre snittpris, tidigare sa man 50 000 kr/våning. I det här fallet är skillnaden 200 000 kronor mellan våning 2 och 3.

Slutpriset på grannlägenheten blev 3 700 000 kr och affären avslutades efter budgivning med flertalet budgivare. Det tyder på att värderingen av deras bostad var för hög och att slutpriset inte borde ha överstigit 3 800 000 kr. De köpte sin bostad för 3 900 000 kr. Det kan också läggas till att med de här nya förutsättningarna kopplat till byggen hade de inte köpt bostaden.

Objektiv part

En mäklare bör agera som en objektiv part mellan köparen och säljaren, men i och med att information undanhållits och förfördelat föreningens ekonomi kopplat till inglasning av balkonger m.m. anser de att Mäklaren brast i sitt uppdrag.

Samråd gällande kommande upphöjning av Saltsjöbanan startade redan 2016 och upprustningen och kommande byggen har löpande informerats om i lokala köpcentra (X-köping Centrum och Y-köping Centrum) och i närområdet. För utomstående från en annan kommun har informationen inte varit lika tillgänglig. Det är därför förvånande att de, när de under förhandsvisningen pratade om området och utsikten, inte fick korrekta svar av Mäklaren. Något som istället uppdagades genom en ny samrådsperiod veckan innan de skulle få tillgång till bostaden.

Som småbarnsfamilj och förstagångsköpare tillhör den en utsatt grupp på bostadsmarknaden. För dem är det här den största affären de gör i livet, men trots granskning av område och dialog med mäklare fick de inte information. Det är därför så otroligt sorgligt att Mäklaren förnekar sina svar till dem om området och utsikten under förhandsvisningen.

Ny värdering

De har nyligen involverat en annan mäklarfirma för att göra en värdering av bostaden med dessa nya förutsättningar i beaktande. Det finns utmaningar att göra en värdering av bostaden kopplat till förutsättningar vars utfall ännu inte är kända. Det marknadsvärdet de har att gå på är 3 700 000 kr.

Det är tydligt att den här storleken på kommande byggen känner lokala mäklare till och kommunicerar om i prospekt med beskrivning och länk till källa. Man anser att den här typen av information är av stor vikt för köparen att ta del av och därför ska byggen som sker nära bostaden och, i det här fallet, utanför balkongen informeras om.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat en inbjudan till samråd avseende Saltsjöbanan, en skrivelse från bostadsrättsföreningen till kommunen angående byggplanerna och en ljudinspelning från tillträdet.

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. Orsakssambandet ska också vara adekvat. Det betyder att skadan ska vara en någorlunda typisk och förutsebar följd av åsidosättandet.

Det är normalt den skadelidande som måste kunna bevisa samtliga dessa omständigheter: uppsåt eller oaktsamhet, orsakssamband och skada. Orsakssamband och skada behöver inte alltid vara fullt styrkta utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

Bedömningen i detta fall

En mäklare är skyldig att upplysa om sådant som kan antas vara av betydelse för köparen. Planerad byggnation i närområdet hör till sådant som en mäklare är skyldig att upplysa köparen om, men bara under förutsättning att mäklaren kände till eller borde ha känt till byggplanerna, jfr rättsfallet RÅ 2006 ref. 53. Mäklaren har alltså ingen skyldighet att aktivt ta reda på om det finns några sådana planer.

För att NN och YY:s krav ska kunna bifallas krävs att de kan visa att Mäklaren kände till byggplanerna, alternativt att de kan visa att omständigheterna var sådana att hon *borde* ha känt till planerna.

Inom ramen för nämndens skriftliga handläggning är det inte visat att Mäklaren kände till byggplanerna. Nämnden anser inte heller att den utredning som lagts fram är tillräckligt robust för att kunna dra slutsatsen att hon *borde* ha känt till dem.

Vad som sagts ovan gäller även beträffande upphöjningen av Saltsjöbanan. Inte heller här är det visat att Mäklaren kände till denna, och inte heller att omständigheterna var sådana att hon *borde* ha känt till den. NN och YY:s krav kan därför inte bifallas.

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 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.