

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen CH

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 61 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

Den 23 juni 2018 köpte NN en bostadsrättslägenhet i [område] för 2 670 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I objektsbeskrivningen angavs boarean till 58 kvm. Det angavs också att boareauppgiften kom från säljaren. Efter köpet visade det sig att bostadsrättsföreningen

hade uppgift om att boarean uppgick till 56 kvm. Parterna är överens om att den verkliga boarean uppgår till 56 kvm.

GRUNDER

NN

När han köpte lägenheten angavs lägenheten vara 58 kvm. När han sedan fick hem papper från banken stod det att lägenheten var 56 kvm. Han kollade detta med bostadsrättsföreningen som kunde bekräfta att storleken var 56 kvm.

Han anser att han blev vilseledd gällande lägenhetens storlek och har betalat för två kvm för mycket. Siffran 58 kvm tycks vara tagen från luften då det inte finns några nyare mätningar eller liknande som bevisar den.

Händelseförlopp

När han var och kollade på lägenheten upptäckte han att det var en felaktig planlösning som var presenterad, som inte stämde överens med lägenheten. Svaret från Mäklaren var att "det är några mindre avvikelser, men det mesta stämmer". Han ställde då frågan till Mäklaren om storleken verkligen var 58 kvm och fick svaret att så var det och att det var kontrollerat mot mäklarbilderna. Han anser att han har fått information från både säljare och mäklare som visar på samma sak. Han anser med det att han har fullgjort sin undersökningsplikt. Han hade ingen anledning att misstänka att uppgiften om storleken var felaktig. Det är heller inte rimligt att betala för att göra uppmätningar på varje lägenhet man budar på – det skulle bli väldigt dyrt i längden och inte fungera i praktiken.

Mäklaren har erkänt att ett fel har begåtts, men hon vill inte ta något ansvar för felet. Hon hänvisade honom till säljaren som också blev förvånad. Säljaren menade att hon hade överlåtit till Mäklaren att samla in alla uppgifter och sköta allt som har med affären att göra.

Hans slutsats av det hela är att Mäklaren tog fram information om fel lägenhet eller tog material från en tidigare försäljning. Detta då de flesta lägenheter på samma gata är just 58 kvm och stämmer bättre överens med den planlösning som tillhörde annonsen. Detta är ett misstag som han inte vill ta den ekonomiska smällen för.

Han anser att det är Mäklaren som orsakade de felaktiga uppgifterna och därför bör ersätta honom.

Mäklaren

I objektsbeskrivningen angavs följande:

Boarea: 58 kvm (säljarens information)

Areauppgiften kan av olika skäl vara felaktig, bland annat beroende på äldre uppmättningsnormer. Den köpare som anser att den exakta arean är av betydelse, bör låta mäta upp bostaden innan köpet.

NN köpte lägenheten den 23 juni 2018 för 2 670 000 kr. Efter tillträdet framkom att lägenheten enligt föreningens register är 56 kvm. NN har även låtit mäta upp lägenheten. Uppmätningen utvisade en area om 56 kvm.

Grund för bestridandet

Hon fick uppgiften om lägenhetens boarea från säljaren i samband med intaget, vilket också framgår av objektsbeskrivningen. Hon hade inte anledning att tvivla på att säljarens uppgift om boarea var korrekt, och hade således inte någon skyldighet att kontrollera uppgiften. Objektsbeskrivningen översändes även till säljaren per mejl för godkännande och hon bad säljaren läsa igenom materialet noggrant. Säljaren godkände därefter objektsbeskrivningen. Hon förnekar att NN vid visning skulle ha ställt frågan om arean stämde och att hon då skulle ha uppgett att arean var kontrollerad mot mäklarbilden.

Gällande att fel planritning skulle ha kommunicerats ut kan hon tyvärr inte kommentera påståendet. Det var inget som noterades under förmedlings- och försäljningsprocessen. Hon har inte hört något om att planritningen var felaktig förrän hon mottog NN:s reklamation. Hon förnekar att hon skulle ha tagit material från en tidigare försäljning eller ha inhämtat uppgifter om fel lägenhet. Uppgifterna om lägenheten kom som nämnts huvudsakligen från säljaren. Återigen hänvisas till att säljaren hade möjlighet att granska objektsbeskrivningen och att hon godkände densamma.

Det framgår tydligt av objektsbeskrivningen att areauppgiften kommer från säljaren och att den verkliga arean kan avvika från vad som uppgivits samt att om den exakta arean är viktig för köparen så åligger det denne att låta mäta upp arean innan köp. Vid bedömning av uppgiftens tillförlitlighet och exakthet har NN därför haft att beakta att uppgiften kom från säljaren, att byggnaden var uppförd 1950 och att äldre uppmättningsnormer kan ha påverkat den angivna arean samt att areauppgifter avrundas till närmaste heltal. Han har således inte kunnat utgå från att lägenheten var exakt 58 kvm, utan har haft att räkna med att viss avvikelse

kunde förekomma. En viss diskrepans mellan den angivna och den verkliga arean måste med andra ord ha varit internaliserad i priset.

NN har inte har visat att lägenheten skulle ha sålts för ett lägre pris om en area om 56 kvm hade angivits. Bostadens area är inte den enda faktorn som påverkar dess värde. Spekulanterna besöker i regel bostaden innan budgivning och köp och kan vid visningen bilda sig en uppfattning om lägenhetens potential. Bland annat påverkar planlösningen hur rymlig bostaden upplevs och hur väl ytan kan utnyttjas. Faktorer som i detta fall har haft betydelse för marknadsvärdet är bl.a. att det är en gavellägenhet med balkong med kvällssol och att badrummet var stambytt och nyrenoverat. Vid bedömningen av vilken betydelse en avvikelse i boarea har för lägenhetens marknadsvärde måste hänsyn även tas till den s.k. lagen om avtagande gränsnytta, vilket innebär att den första kvadratmetern har ett betydligt högre värde än den sista. Ju större bostaden är desto mindre betydelse har alltså areaavvikelser för dess marknadsvärde. Lägenheten är i detta fall så pass stor att det kan ifrågasättas om en avvikelse på två kvm har haft någon som helst betydelse för marknadsvärdet – utöver detta har NN dessutom haft att räkna med att den angivna arean inte var exakt. Det kan nämnas att NN köpte lägenheten för 2 670 000 kr och att under 2018 såldes bl.a. en bostadsrätt på [adress] om 58 kvm för 2 730 000 kr, och en annan bostadsrätt om 56 kvm såldes för 2 800 000 kr. Prisstatistiken för det aktuella området talar således emot att lägenheten skulle ha sålts för ett lägre pris, om en area om 56 kvm hade angivits i objektsbeskrivningen. NN har således inte visat att han skulle ha lidit någon skada till följd av den felaktiga areauppgiften i objektsbeskrivningen.

Övrigt

Hon vill för god ordnings skull anföra att det faktum att något som framförts av NN inte uttryckligen bemötts, inte innebär att hon vitsordar detsamma. Omständigheter och andra påståenden från NN ska därför betraktas som stridiga om de inte uttryckligen vitsordats av henne.

NN har genmält:

Det är synd att en mäklare inte behöver stå till svars för det som man kommer överens om muntligen. Han har såklart ingen möjlighet att bevisa att Mäklaren tydligt sa att informationen kom direkt från mäklarbilden.

Han hade besök av en annan mäklare från [mäklarföretag], ZZ. Denne bekräftade då att något av det mest basala som en mäklare alltid ska göra är att ta ut en mäklarbild. I lägenhetsregistret står det att lägenheten är 56 kvm. Således tycker

han att det är relevant att fråga sig varför Mäklaren skrev 58 kvm, var kommer den uppgiften ifrån? Denna siffra finns inte registrerad någonstans i samband med lägenheten. Slant hon på tangentbordet? Slarvade hon med uppgiften att ta ut en mäklarbild? Oavsett vilket anser han att hon har brutit i sitt uppdrag att ta reda på och förmedla enkel information. Mäklare ska väl finnas till för att se till att sådana här fel inte uppstår vid lägenhetsförsäljningar.

Finns det inte historik att tillgå för att se vilka mäklarbilder som plockats ut? Mäklare borde hålla någon form av dokumentation av var de hämtar in sin information vid förmedlingar. Om nu säljaren verkligen har påstått att lägenheten är 58 kvm borde även detta finnas dokumenterat i något mejl.

Att man försvarar sig med att avvikelser kan förekomma på grund av byggnadens ålder m.m. kan han acceptera, om man hade förhållit sig till de fakta som fanns att tillgå. Men i det här fallet var det en helt och hållet falsk uppgift som användes vid förmedlingen, och det känns inte OK.

Att han har påtalat planlösningens felaktigheter (vilket han även gjorde muntligen till Mäklaren) var mest för att påvisa att mycket var fel kring lägenheten och att det borde väcka tankar kring mäklarens oaksamhet vid denna förmedling.

UTREDNINGEN

I objektsbeskrivningen, som var undertecknad av säljarens ombud, angavs bland annat följande.

”Boarea: 58 kvm (säljarens information)

Areauppgiften kan av olika skäl vara felaktig, bland annat beroende på äldre uppmättningsnormer. Den köpare som anser att den exakta arean är av betydelse, bör låta mäta upp bostaden innan köpet.”

Mäklaren har gett in en mejlkorrespondens mellan henne och säljaren, där säljaren godkände en internetannons. I mejlet fanns en länk till en annons, men innehållet i annonsen framgår inte av mejlet.

Båda parter har åberopat viss prisstatistik.

NÄMNDENS BEDÖMNING

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 *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.

Bortsett från de uppgifter som en mäklare enligt 17 § fastighetsmäklarlagen själv måste kontrollera, gäller att mäklaren normalt har rätt att förlita sig på de uppgifter som han erhåller från säljaren. Mäklaren kan således normalt utan egen kontroll vidarebefordra säljarens uppgifter till köparen, se prop. 1983/84:16 s. 37 f., 58 och 67. Med andra ord: om mäklaren i objektsbeskrivningen lämnar en uppgift som senare visar sig vara felaktig, undgår han eller hon i regel ansvar, om det kan visas att det var säljaren som lämnade den felaktiga uppgiften. Motsvarande gäller för uppgifter som i och för sig inte kommer från säljaren, men där säljaren har godkänt att de förs in i objektsbeskrivningen; även här undgår mäklaren ofta ansvar. Omständigheterna i det enskilda fallet kan dock medföra att ansvaret ändå bör falla på mäklaren.

Oaktsamhet

Mäklaren har uppgett att hon fick uppgiften om boarean från säljaren. NN har inte förnekat det påståendet och nämnden anser att det kan läggas till grund för bedömningen. Mäklarens uppgift får också visst stöd av ingiven bevisning.

NN har uppgett att Mäklaren sa att hon hade kontrollerat säljarens uppgift om boarean med föreningen. Det har Mäklaren förnekat. Mot hennes förnekande har NN inte styrkt sitt påstående. En mäklare har heller ingen skyldighet att ta ut en s.k. mäklarbild eller på annat sätt kontrollera boarean med föreningen (även om det är mycket vanligt att så görs, och är att rekommendera). Mäklarens kontrollskyldighet regleras uttömmande av 17 § fastighetsmäklarlagen, och där anges inte

någon skyldighet att kontrollera boarean. Skälet till mäklarens rätt begränsade ansvar är, som antytts ovan, att säljaren i de flesta fall blir ansvarig för felaktiga uppgifter i objektsbeskrivningen.

Mäklaren har inte angett om hon hade tillgång till en mäklarbild eller inte, och NN har inte gjort gällande att hon hade det. Nämnden utgår därmed från att hon inte hade det.

Givet utgångspunkten att Mäklaren inte hade tillgång till föreningens uppgift om 56 kvm, har det inte framkommit något skäl till varför Mäklaren skulle ha ifrågasatt säljarens uppgift om boarean. Med andra ord är det inte visat att hon agerade oaktsamt. NN:s krav kan därför inte bifallas.

Övrigt

Med anledning av vad Mäklaren har anfört vill nämnden påpeka följande.

Huvudregeln i svensk rätt är att parts tystnad inte ska tolkas som ett erkännande av motpartens påstående om en faktisk omständighet. Ibland kan omständigheterna dock vara sådana att en sådan tolkning kan och bör göras, jfr rättsfallet NJA 2010 s. 643. Här gör nämnden en bedömning från fall till fall. Att en part särskilt påpekar att hans eller hennes tystnad inte får tolkas som ett erkännande påverkar inte den bedömningen. En annan ordning vore inte möjlig med hänsyn till nämndens arbetsformer och resurser.

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.