

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen KS

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN har yrkat Mäklaren ska betala 265 528 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet och inte vitsordat något belopp som skäligt.

BAKGRUND

Den 6 juli 2016 sålde NN bostadsrätten till en lägenhet som förmedlades av Mäklaren. Efter försäljningen uppkom en tvist mellan NN och köparen, bland annat om boarean. Köparen väckte talan mot NN i X-köpings tingsrätt. Tvisten utmynnade i en förlikning.

NN har gjort gällande att någon tvist med köparen inte skulle ha uppstått om Mäklaren hade agerat korrekt. Det belopp han har yrkat i detta ärende avser dels den förlikningssumma han betalade till köparen, 50 000 kr, dels hans ombudskostnader m.m. i tvisten mot köparen.

GRUNDER

NN

NN har sammanfattningsvis anfört följande.

Twisten mellan honom och köparen, och dess ekonomiska konsekvenser, hade helt undvikits om Mäklaren hade förmedlat uppgifter från, samt konversation med, köparen inför överlåtelsen av bostadsrätten. Uppgifterna/konversationen rörde att köparens bud var grundat på ett kvadratmeterpris och att måtten på bostadsrätten var av väsentlig vikt för köparen. Vidare borde han ha informerats om att Mäklaren hade lämnat uppgifter till köparen om hur boarea beräknas och vilka mätregler som gäller.

Vid ett telefonsamtal mellan honom och Mäklaren frågade han om det var några frågetecken avseende storleken på bostadsrätten, men fick svaret att hon hade allt under kontroll och inget annat behövdes.

Som lekman har han inte kunskap om hur boarea beräknas samt vilka mätregler som gäller utan förutsätter att det ingår i mäklarens arbetsuppgifter att informera om detta, till exempel om boarean är av vikt för en köpare.

Full kännedom om konversationen mellan Mäklaren och köparen kom till hans vetskap först två veckor före huvudförhandlingen i målet mellan honom och köparen, alltså i april 2019. Då förstod han även att anvisningar från mäklare till köpare hade getts utan hans kännedom. Han har därmed också varit förhindrad att yrka ersättning innan nuvarande tidpunkt, då han inte haft vetskap om vad som avhandlades mellan köparen och Mäklaren. Därtill har det under tiden från stämningsansökan (april 2017) till slutlig dom (april 2019) inte varit känt om han skulle komma att lida ekonomisk skada eller inte. Förlikning skedde den 25 april 2019 och stadfästes i dom.

Skadan består dels i det belopp han genom förlikningen fick betala till köparen, dels kostnader för areamätning och juridiskt biträde i tvisten mot köparen.

Mäklaren

Förmedlingsavtal träffades mellan henne och NN den 6 mars 2015.

Inför annonseringen av bostadsrätten frågade hon NN bland annat hur stor boarean var. NN uppgav att boarean var 71,5 kvm. Samma uppgift skrev NN på frågan "Vet du hur stor boytan (boarean) är?" på den frågelista som han fick fylla i inför försäljningen.

Vid kontakt med bostadsrättsföreningens styrelse fick hon areauppgiften bekräftad. Även i den s.k. mäklarbild som hon tog fram före försäljningen angavs boarean till 71,5 kvm. Slutligen kom det till hennes kännedom att boarean angavs vara 71,5 kvm när NN köpte bostadsrätten.

Sammantaget fanns det inga indikationer på att uppgifterna om boarea var felaktig, varför det i objektsbeskrivningen kom att anges att lägenhetens boarea var 71,5 kvm.

Under uppgiften om lägenhetens boarea i objektsbeskrivningen stod följande kommentar/reservation: "(Areakälla: föreningens information)". Denna uppgift, vilken alltså inhämtades från bostadsrättsföreningen, överensstämde med NN:s uppgift i samband med att förmedlingsuppdraget gavs till henne.

Det är utrett att uppgiften var felaktig och att lägenhetens boarea är 61 kvm. Orsaken till skillnaden mellan den från bostadsrättsföreningen och NN lämnade areauppgiften och den numera uppmätta uppgiften har inte gått att utröna.

Bostadsrätten såldes den 6 juli 2015.

Efter köpet väckte köparen talan mot NN vid X-köpings tingsrätt varvid köparen yrkade prisavdrag för dels avvikelse från utfäst boarea, dels att bostaden saknat en utfäst renoverad och trycktestad röckanal med röckanalsfläkt. Målet anhängiggjordes vid X-köpings tingsrätt i april 2017, mål [mål nr].

Enligt uppgift har parterna förlikat målet.

Grunder

Hon gör gällande dels att NN förlorat sin rätt att kräva skadestånd, dels att han varken uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosatte sina skyldigheter vid genomförande av förmedlingsuppdraget.

Reklamation

Uppdragsavtal träffades mellan NN och henne den 6 mars 2015 varefter bostadsrätten såldes den 6 juli 2015.

Den 9 maj 2019 tillställde NN henne ett krav om ersättning under påstående om att hon agerat i strid mot god mäklarsed och att hennes agerande varit oetiskt.

Hon gör gällande att NN inte underrättade henne om sitt krav i tid och att han till följd härav förlorat sin rätt att kräva skadestånd.

Skadeståndsansvar

NN:s anmälan får förstås på så sätt att han gör gällande att hon brustit i det att hon inte informerat NN om

1. att budet som köparen framförde var grundat på ett kvadratmeterpris
2. att boarean var av väsentlig vikt för köparen, samt
3. att hon översiktligt, för köparen, redogjort för hur boarean beräknas.

NN har uttryckligen förklarat att han inte gör gällande ansvar för uppgiften i prospekt/köpekontrakt rörande boarean.

NN menar vidare att de ombudskostnader vilka han betalat i och med processen i tingsrätten hade undvikits om hon inte brustit i ovan redogjorda avseenden.

Hon har under hela den tid hon haft sitt uppdrag fortlöpande informerat NN om allt väsentligt som inträffat under tiden, bl.a. köparens bud till NN.

Även om det skulle förhålla sig på så sätt att köparen presenterade ett bud angivet i kvadratmeterpris, vilket bestrids har varit fallet, kan det inte anses försumligt av henne att räkna om och presentera budet för säljaren som en "klumpsumma".

Vad gäller uppgiften från köparen att boarean var viktig torde detta knappast vara en överraskning för NN. I svaromål till X-köping tingsrätt uppgav NN att han före överlåtelsen uppmanade köparen att undersöka bostadsrätten med avseende på lägenhetens boarea. Det synes sålunda som om frågan rörande boarean varit föremål för diskussion direkt mellan köparen och NN.

Hon bad NN besvara en frågelista, bl.a. angående boarea, inför försäljningen. Det torde även vara allmänt känt för säljare av bostadsrätter att priset står i relation till bostadsytan. Mot bakgrund av detta kan det knappast vara oaktsamt av henne

att inte särskilt och utöver att efterfråga boarean, poängtera för NN att boarean i köparens fall var väsentlig.

Slutligen vad gäller omständigheten att hon översiktligt redogjort för köparen hur boarean mäts samt hänvisat till förvaltaren av huset samt Stadsbyggnadskontoret för närmare beskrivning, så förnekas inte detta.

Inför försäljningen av bostadsrätten ställde köparen en del frågor till henne om hur boarean beräknades. NN var direkt involverad i denna korrespondens då han bl.a. fotograferade grannens takterrass för köparens räkning. Hon besvarade köparens frågor genom att skicka en länk till mäklarföretagets hemsida där en beskrivning om hur boarean mäts fanns. Vidare hänvisade hon köparen till Stadsbyggnadskontoret om han önskade ta del av byggnadsritningarna.

Hon gör dock gällande att det inte kan anses oaktsamt att inte i detalj redogöra för kontakterna med köparen i ovan redogjorda avseenden.

Skada och/eller orsakssamband

NN skriver i sin anmälan till FRN "Mitt yrkande har inget med [frågan rörande boarean samt röckanal] att göra, detta har avhandlats i tvistemålet genom Tingsrätten." (Citatet finns i anmälan men har inte refererats ovan, nämndens anmärkning.) Trots påpekandet kan hon konstatera att NN yrkar ersättning för förlikningsslikviden, 50 000 kr.

NN har, enligt egen utsago, haft ombudskostnader till följd av att köparen vidtog rättsliga åtgärder. Dessa åtgärder grundade sig på omständigheter som, enligt vad NN själv mycket riktigt påtalar, inte har med henne att göra.

Samband mellan hennes agerande och NN:s kostnader föreligger därmed inte till någon del.

NN har gett in en inlägga som nedan återges utan redigeringar och sammandrag.

"Inställning mäklarens och sitt ombuds svaromål

Mäklaren och särskilt dennes ombud svar på mitt yrkande ser jag som osakligt, inte faktabaserat samt att man ej håller sig till saken i min framställan om ersättning. Man frångår helt orsakssambandet mellan mäklarens agerande eller snarare icke agerande samt underlåtelse av mäklaren att föra en rak, öppen och ärlig kommunikation med mig som säljare samt verka som en opartisk mellanhand mellan mig och köparen.

Ovanstående om en icke rak, öppen och ärlig kommunikation, undanhållande av information samt inte verkat som mellanhand är en direkt orsak till köparens krav om prisavdrag mot mig och senare resning av stämning via tvistemål i tingsrätten, ett tvistemål som pågått under 4 års tid och som jag lidit ekonomisk skada av.

Samt hur enkelt detta tvistemål och den ekonomiska skadan hade undvikits vid ett korrekt agerande ifrån mäklarens sida och om Mäklaren fullgjort sina plikter gentemot mig som säljare, tjänster som jag dessutom erlagt en avgift på 60 000 kr för, till synes skall det ses som jag inte fått vad jag har rätt att kräva av en registrerad och verksam mäklare. Mäklarens agerande och undanhållande av information ser snarare ut som mäklaren handlat i egen sak.

Omständigheter försäljning

Denna affär kom enbart till genom att Mäklaren kom tillbaka till mig efter avslutad provförsäljning med överblivna köpare ifrån en likande överlåtelse, notera vindsvåning. Mäklarens ensamrätt var utgången och Mäklaren var ytterst angelägen att få affären i hamn och det fanns även en tidsbrist inför semestertider med att sätta allt på pränt annars hade högst troligen affären glidit ur mäklarens hand, vilket är mycket vanligt inom bostadsaffärer om tiden rinner iväg.

Ej heller hade jag något finansiellt behov av en hastig försäljning då ingen annan fastighet var inköpt för övertagande, alltså jag behövde inte sälja om inte priset var rätt eller i närheten av mig accepterat pris á 2 850 000 – 2 900 000 kr. Bostadsrätten såldes långt under detta pris enbart för ett andrahandskontrakt fanns tillgängligt för en hyreslägenhet.

Bilagors innebörd och betydelse

Vidare har mäklaren och dess ombud på ett flertal platser i sitt svaromål ej kopplat ihop mitt yrkande om ersättning med de bilagor jag ingivit och de frångår helt bilagornas förtydligande av min framställan.

Detta förfarande har jag svårt att förstå och jag upplever detta som nonchalant samt som ett förbiseende av de faktiska omständigheterna i mäklarens skade- och orsaksammanhang.

Rätt till ersättning enligt krav

Därför borde det vara ställt utom tvivel att Mäklaren skall ersätta mig för den ekonomiska skada jag lidit enligt bifogade fakturor och sammanställning över kostnader för juridiskt ombud. Vidare skall jag ersättas för förlikning á 50 000 kr då denna är klart sammankopplat med den totala ekonomiska skada jag lidit igenom tvistemålet. Utan förlikning finns det en risk att tvistemålet förlorats och den ekonomiska skadan ham-

nat på en helt annan nivå mellan 800 000 till 1 000 000 kr (av köparen krävt prisavdrag jämte ränta, samt dennes juridiska omkostnader) förlikningen är på en helt rimligt nivå ställt i relationen till risken vid ett tvistemåls förlust.

Jag krävdes initialt på ett prisavdrag á 550 000 kr av köparen.

Svaromål

Jag kommer nedan ytterligare en gång förklara min sak framställan samt delvis besvara/bemöta Mäklaren och dess ombud inkomna svaromål.

Fakturor juridiskt ombud

Inte vitsorda belopp av avsaknad av fakturor, det torde vara helt tydligt att fakturorna är bifogade i bilaga 3 samt som en förenklad översikt i bilaga 2 i min framställan.

Hur detta har undgått mäklaren och dess ombud är för mig okänt.

Mäklarens ansvar

Återigen frångår mäklaren via sitt ombud mina grunder för sak framställan samt krav om ersättning.

Av mäklaren och dessa ombud angivna omständigheter är helt ovidkommande för hur mäklaren ansvar om en rak, öppen samt tydlig kommunikation om grunderna för köparens angivna bud (kvm-baserat) skall ske.

Citat ifrån köparens konversation med mäklare, se tidigare bilaga 1:

Jag vill ha lägenheten till hänsyn till priset 39.000kr/m2.

Däremot vill jag gärna ha en mer detaljerad planskiss än den jag fått. Finns det?

Den jag fått saknar många mått och det är svårt att planera, vilket är väsentligt innan avslutad affär för min del.

Mäklaren har uppsåtligt undvikit att underrätta mig om förd korrespondens angående boarea med köparen, en korrespondens som framgår tydligt i denna bilaga 1. Korrespondens var ej känd för mig varken vid köparens krav om prisavdrag eller under tiden förtvistemålets fortlöpande. Den kom till min kännedom först inför tvistemålets huvudförhandling och då mitt juridiska ombud begärde ut den ifrån Mäklaren samt fick den tillsänd till sig den 29 april 2019. Korrespondensen ligger till grund och orsak till hur och varför jag blev dels krävd på prisavdrag såväl som stämd inför Tingsrätten, den kom också som en chockartad insikt hur mäklaren agerat utom min vetenskap. Angiven tid för mitt krav om ersättning är fullt rimlig då det restes mindre en månad efter korrespondensen inkom samt kom till min kännedom.

Jag har vidare full rätt att kräva ersättning för juridiska omkostnader vid den tidpunkten det inkom mot mäklaren då tvistemålet i sin helhet var avslutat och inga vidare kostnader skulle uppkomma. Det var ej heller tidigare känt vilken den totala ekonomiska skada jag skulle komma lida av.

Mäklaren är helt klart skyldig att hålla mig underrättad om kommunikation som förs med en köpare samt vad som ligger till grund för en köpares bud det finns inga förmildrande omständigheter att en mäklare underlåter att lämna hur och varför budet ser ut som det gör särskilt inte i detta fall då köparen visat sig särskilt intresserad av boarean och grundat sitt bud på ett kvm-pris. Att mäklaren undanhållit denna information är definitivt av vikt för mig och är direkt kopplat till den ekonomiska skada jag lidit. Hade samma information och angivelser kommit till min kännedom så hade jag följt dessa till punkt och pricka och bostadens boarea hade varit korrekt enligt nu gällande mätregler eller med förbehåll begärt inskrivet av mig mot upprättat kontrakt.

Det är då vidare högst sannolikt att köparen backat ur köpet med avseende på verklig boarea och kvm-pris som då hamnat långt under mitt accepterade pris á 2 850 000 – 2 900 000kr samt legat under mitt först avisade bud ifrån köparen á 2 550 000 kr. Enbart för sakens tydlighet hade köparens kvm-bud blivit 2 379 000 kr

Detta har helt klart varit känt för Mäklaren och något hon varit medveten om. Detta har därför undanhållits mig allt för att mäklaren skall få igenom affären oavsett vad och utan hänsyn till konsekvenser.

Faktabaserat svaromål

Att mäklaren och dessa ombud påstår att kommunikation skett mellan mig och köparen om boarean är ett helt taget ur luften och ett oriktigt påstående samt en falsk angivelse för att förringa min rätt till ersättning och visar att mäklaren är högst ovilliga att ta ansvar för sitt handlande och agerande samt dess konsekvenser.

Sedan fortsätter mäklaren och dessa ombud sina falska angivelser att jag som säljare varit direkt involverad i korrespondensen om boarean i samband med fotografier av en grannes takterrass.

Jag fotograferade takterrassen på anmodan skickade dessa till mäklaren i ett mail, inget annat.

Att sedan ta en lösryckt mening ifrån min framställan utan sätta den i sitt hela sammanhang i sin sak skall ses som en icke rakryggad och seriös hänsyn till hur jag som privatperson uttrycker mig samt att man inte verkar läst igenom översänd framställan i sin helhet utan enbart vill förringa min framställan helt utan grund och riktighet. Mäklaren är helt klart orsaken och grund till de konsekvenser och situation jag hamnade i utan förbehåll.

Boarea definition

Att mäklaren och dess ombud påstår att nedan skrivelse av boarean är översiktligt är ett ytterligare bevis på svaghet att förstå samt ta sitt ansvar för uppstådda konsekvenser samt den ekonomiska skada som uppstått.

Citat ifrån mäklarens konversation med köparen, se tidigare bilaga 1:

Bostadsytan beräknas med allt som är över 1.9m i höjd och sedan räknar man 60cm in mot väggen.

I en bostad utan snedtak räknas golvytan från väg till vägg. Man kan alltså säga att den yta som är närmast väggarna inte räknas med i ytan och den får man "på köpet"

Senare hänvisad länk till "Mäta bostad" är med stor sannolikhet likvärdigt med dokument enligt bilaga 8 - Mäta bostad vilket är en tydlig och precis beskrivning av boarea. Samt en direkt orsak till varför köparen senare lät göra en uppmätning av boarean enligt länk, en uppmätning vilken låg till grund för köparens krav om prisavdrag och sin stämning i tingsrätten.

Hade denna beskrivning kommit till min kännedom och kunskap hade även jag låtit uppmäta boarean innan vidare överlåtelse av bostaden skett och därmed undvikit en tvist. Även i detta fall har mäklaren handlat oetiskt samt undanhållit mig information av vikt, ytterst säkert med samma skäl som tidigare angivit för genomdriva affären samt för egen vinning skull.

Mäklarens skade- och orsakssammanhang

Att påstå att det inte finns skade- och orsakssammanhang mellan mäklarens agerande eller snarare icke agerande så förstår inte mäklaren och dess ombud orsak och samverkan mellan att ange hur en boarea definieras till att köparen följer beskrivningen och senare kräver ett prisavdrag samt senare stämmer mig i tingsrätten. Hur kan man undgå att se och förstå denna koppling är högst troligen ett konstgrepp för att mäklaren vill undvika att ta sitt ansvar för min ekonomiska skada.

Därmed återkommer jag till min rätt till ersättning för min ekonomiska skada till följd av mäklarens tillkortakommande och överlämnar till er inom FRN att avgöra mina krav i FRN 84/19 om ingen ytterligare kommunikation anses nödvändig, men jag finns tillgänglig om sådan behövs."

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat mejlkorrespondens mellan Mäklaren och köparen, broschyren "Så mäter du din bostad" från SIS, en

tidsaxel upprättad av NN samt fakturor och följebrev från den advokatbyrå som NN anlidade i tvisten mot köparen.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren uppsåtligt eller av oaktsamhet har åsidosatt någon skadeståndssanktionerad 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. Orsakssamband och skada behöver inte alltid vara fullt styrkta utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

Bedömningen i detta fall

Parterna förefaller vara ense om att lägenheten marknadsfördes med uppgift om 71,5 kvm boarea, men att boarean i verkligheten uppgick till 61 kvm.

NN har inte gjort gällande att Mäklaren var oaktsam när hon angav boarean till 71,5 kvm. Han har i stället gjort gällande att tvisten med köparen skulle ha undvikits om Mäklaren hade informerat honom om att köparens bud var grundat på ett kvadratmeterpris, att måtten på bostadsrätten var av väsentlig vikt för köparen samt att hon hade lämnat uppgifter till köparen om hur boarea beräknas och vilka mätregler som gäller. I så fall skulle NN, har han uppgett, ha låtit mäta upp boarean före köpet, och då skulle köparen antagligen inte ha köpt bostadsrätten och i alla händelser skulle det inte ha blivit någon tvist.

Som angetts ovan är det den skadelidande som har bevisbördan för att det finns ett orsakssamband mellan oaktsamhet och skada. Enligt nämndens mening är det inte sannolikt att tvisten och skadan skulle ha undvikits om Mäklaren hade agerat så som NN anser att hon skulle ha agerat. Hans ersättningsanspråk kan redan av det skälet inte bifallas.

Vid denna bedömning saknas det anledning att ta ställning till frågan om Mäklaren agerade oaktsamt och om NN reklamerade i rätt tid.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Björn Willborg, 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.