

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Biträdande förbundsjuristen LÅR

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN och YY har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 270 268 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

NN och YY har köpt en bostadsrättslägenhet i [område] som förmedlades av Mäklaren. NN och YY har gjort gällande att Mäklaren uppgav att det fanns ett förråd som hörde till lägenheten, något som senare visade sig inte stämma.

GRUNDER

NN och YY

På tillträdesdagen upptäckte de att inget förråd följde med lägenheten. Det stod inget om förråd i lägenhetsannonsen, men Mäklaren bekräftade under visningarna att det fanns ett förråd i källaren.

Mäklaren verkade förvånad när de senare informerade honom om att det inte fanns något förråd. Dock påstod han snabbt, och i närvaro av säljaren som kan vittna om saken, att trots att han lämnat fel information fanns det ingenting de kunde göra åt saken. Mäklaren bad inte om ursäkt för sitt misstag utan föreslog att de skulle använda en garderob som förråd.

De känner sig besvikna och lurade. Den felaktiga informationen påverkade deras köpbeslut och priset de erbjöd för bostaden. De uppskattar förlusten till cirka fyra kvm boarea som får användas som förvaring istället. De köpte lägenheten för 67 567 kr/kvm och begär ersättning med $4 \times 67\,567 = 270\,268$ kr.

Det var bara de som lade bud. Utgångspriset var 4 500 000 kr och de bestämde sig för att lägga ett högt bud om 5 000 000 kr, baserat på deras uppskattning efter visningen och informationen de fick från Mäklaren. Deras bud skulle ha varit lägre om de hade fått korrekt information.

Mäklaren

Han förmedlade den bostadsrätt på [gata] i [område] som NN och YY förvärvade i februari 2019. Intresset för bostadsrätten var stort.

En förhandsvisning hölls torsdagen den 21 februari, vid det tillfället deltog en av anmälarna. En andra visning hölls söndagen den 24 februari, då deltog båda anmälarna. NN och YY lämnade kort efter visningen ett första bud som låg relativt högt över utgångspriset. Han framförde detta till säljaren och meddelade övriga spekulanter per sms. Samma kväll kontaktade säljaren honom och meddelade att han ville sälja till NN och YY.

NN och YY gör gällande att han vid visningen muntligen informerade dem om att det till bostadsrätten hörde ett förråd. NN och YY gör emellertid inte gällande att någon viss storlek eller disposition på förrådet varit på tal.

Uppgift om förråd framgår inte någonstans i skrift, vare sig i den objektsbeskrivning som tillhandahölls vid visning eller i marknadsföringen i övrigt.

Han förnekar att han muntligen lämnade någon uppgift om att det till bostadsrätten hörde ett förråd. Han har förmedlat ett stort antal bostadsrätter i den aktuella föreningen och är väl medveten om att det saknas förråd till etagelägenheterna i byggnaden.

När frågan om förråd uppkom vid tillträdet är det korrekt att han föreslog på vilket vis man kunde använda befintlig förvaring i bostadsrätten. Det var emellertid en allmän information i syfte att hjälpa NN och YY att tänka ut förvaringsmöjligheter. Det handlade inte om att han skulle ha erkänt att han lämnade någon information om tillhörande förråd som han då försökte kompensera för. Att han skulle blivit förvånad av konstaterandet att det saknas förråd tillbakavisas.

Vad som utspelade sig på tillträdet, och som mycket väl kan ha fått honom att framstå som förvånad, var att NN och YY vägrade att underteckna mäklarjournalen med anledning av att den saknade uppgift om att han vid visningen muntligen informerat om att det fanns ett förråd. Han stod emellertid fast vid att han inte lämnat någon sådan uppgift, och han erbjöd sig därmed inte heller att ändra i den upprättade journalen.

För en köpare som anser förrådet och dess storlek vara av så avgörande betydelse för sitt köp, förefaller det orimligt att inte ifrågasätta varför någon information om förråd inte framgick någonstans i de skriftliga underlagen.

Avslutningsvis vill han göra nämnden uppmärksam på att bostadens boarea är 74 kvm, men dess totala area inräknat även biarea är 104 kvm (vilket också framgår av objektsbeskrivningen). Ifråga om NN och YY:s beräkning av kvadratmetervärdet bör det alltså beaktas att den uträkningen enbart baseras på bostadens boarea och inte dess totala yta.

NN och YY har bland annat gemänt följande:

Mäklaren informerade två gånger (på varje visning) att ett förråd medföljde lägenheten.

Efter första visningen, och eftersom de märkte att det inte fanns någon information om förrådet i prospektet, frågade de Mäklaren ytterligare en gång som bekräftade igen att det fanns ett förråd. Han var säker på saken för att han hade sålt flera bostäder i föreningen. Troligtvis visste inte Mäklaren att alla bostäder i huset har ett förråd, förutom etagelägenheterna på tredje våningen.

Händelseförloppet vid tillträdet var som följer.

- De träffade säljaren i lägenheten 15 minuter innan sammanträdet med Mäklaren för att konstatera flyttstädningen. Det var då de upptäckte att inget förråd medföljde lägenheten.
- De informerade Mäklaren att de var mycket besvikna över detta.
- Under cirka 15-30 minuter diskuterade de detta med säljaren och Mäklaren.
- Köpebrevet undertecknades och bevitnades.
- De vägrade att underteckna mäklarjournalen vid anledning att processen var fel enligt dem.
- Mäklaren lämnade rummet och uppdaterade mäklarjournalen. Detta pågick under 15-20 minuter medan de var ensamma med säljaren. Mäklarjournalen undertecknades av säljaren men inte av dem. Det är oklart vad som uppdaterades i journalen, men Mäklaren hade lagt datum till alla händelser.

Enligt dem är Mäklaren helt ansvarig för denna skada. De är mycket överraskade över att upptäcka Mäklarens felaktiga deklaration och hoppas att ett rättvist beslut kommer att fattas. Eftersom allting hände i närvaro av säljaren ZZ, kan han bevittna och bekräfta vilken version av händelserna är korrekt.

Mäklaren har genmält:

Han vidhåller vad som tidigare anförts, att någon uppgift om förekomst av förråd tillhörande bostadsrätten inte lämnades av honom vid visningarna av bostaden.

Han kan inte vitsorda eller tillbakavisa motpartens påståenden, eller säljarens vittnesutsaga, angående händelseförloppet i samband med besök i bostaden före tillträdesmötet. (Vittnesattesten från säljaren refereras nedan under rubriken "Utredningen, nämndens anmärkning.") Det är därmed möjligt att NN och YY förväntade sig att ett förråd hörde till bostaden och att de blev förvånade när säljaren uppgav att så inte var fallet, men det förnekas att denna förväntan föranleddes av någon utfästelse från honom.

Det samtal som hänvisas till får förstås vara det som ägde rum vid tillträdet. Han deltog inte vare sig personligen eller per telefon när parterna träffades i bostaden före detta.

UTREDNINGEN

NN och YY har gett in en s.k. vittnesattest från säljaren ZZ med följande innehåll.

"Hej NN och YY,

Hoppas allt är bra med er och stort grattis till den kommande familje-tillökningen.

Om jag blir kontaktad av FRN så kommer jag att styrka att NN (som var den som godkände flyttstädningen) efter godkännande av städning även bad att få se förrådet, och blev mycket överraskad då jag upplyste honom om att det inte finns något förråd samt att lägenheterna högst upp i huset mig veterligen inte har några förråd. Detta då vindsvåningen är friköpt från BRF och att de förråd som fanns före etagebygget omvandlades till bo/biuta för varje bostadsrätt. Samt att den diskussion som nämns i det bifogade dokumentet ägde rum mellan NN och mäklaren.

[Nämndens anmärkning: De kursiverade avsnitten nedan är hämtade från ett mejl från NN och YY till säljaren och som denne citerar i sitt svarsmejl.]

Kommentar: Händelseförloppet skedde som följer:

1- Vi träffades med säljaren i lägenheten 15 minuter innan sammanträdet med mäklaren för att konstatera flyttstädningen. Det är då vi upptäckte att inget förråd medföljde lägenheten

- Korrekt. Efter att vi tillsammans godkänt flyttstädningen så ber NN att få se förrådet; jag upplyser honom om att det inte hör något förråd till lägenheten och heller aldrig har gjort det åtminstone så länge jag ägt den. NN blir mycket förvånad över detta.

2- Vi informerade mäklaren att vi var mycket besvikna om detta.

- Korrekt.

3- Under ~15-30min diskuterade vi om detta med säljaren och mäklaren

- Korrekt.

4- Köpebrevet undertecknades och bevittnades

- Korrekt

5- Vi vägrade att underteckna mäklarjournalen vid anledning att processen var fel enligt oss

- Korrekt

6- Mäklaren lämnade rummet och uppdaterade mäklarjournalen. Detta pågick under 15-20 min medan vi var ensamma med säljaren. Mäklarjournalen undertecknades av säljaren men inte av oss. Det är oklart vad som uppdaterades i journalen men mäklaren hade lagt datum till alla händelser.

- Korrekt

Ovan är en kort beskrivning på hur jag uppfattade situationen. Vad jag kan yttra mig om gäller endast tillträdesdagen från att flyttstädningen godkänns till dess att vi lämnar mäklarens kontor efter avslutad affär. Detta pga det är enda tillfället av de som beskrivs då jag personligen närvarat.

MVH

ZZ"

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 är överens om att det inte hörde något förråd till lägenheten.

Enligt NN och YY uppgav Mäklaren vid visningarna att det hörde ett förråd till lägenheten. Mäklaren har förnekat detta.

Som angetts ovan är det den skadelidande, alltså NN och YY, som har bevisbördan. Inom ramen för nämndens skriftliga handläggning – nämnden kan inte uppta

muntlig bevisning – har de inte styrkt sitt påstående. Deras krav kan därför inte bifallas.

På nämndens vägnar:

Magnus Melin

INFORMATION

I beslutet har deltagit: jur kand Magnus Melin, ordf, Ismahan Ayranci, Konsumentväglarnas förening, Eva M. Nordin, Sveriges Konsumenter, Lars-Erik Nykvist, fastighetsmäklare, Ann-Christine Enqvist, fastighetsmäklare. 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.