

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Länsförsäkringar Sak Försäkringsaktiebolag

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN och YY har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 229 350 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

I oktober 2018 köpte NN och YY fastigheten XX för 6 625 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Fastigheten har tre lägenheter, varav en var tillgänglig för köparen och två var uthyrda. Enligt NN och YY uppgav Mäklaren före köpet att hyresgästerna hade informerats om, och godtagit, att hyrorna skulle komma att höjas från 713 kr till 1 150

kr per kvadratmeter och år. Det visade sig efter köpet att hyresgästerna inte godtog någon hyreshöjning alls.

GRUNDER

NN och YY

NN och YY har i huvudsak anfört följande.

Vid visningen uppgav Mäklaren att hyresgästerna hade informerats om, och vitsordat, en hyreshöjning till för området "normala" hyror i samband med en eventuell försäljning. Den 19 juni 2018 bekräftade Mäklaren detta i ett mejl. Mäklaren beskrev vid dessa tillfällen en hyresnivå om 1 150 kr kvm/år. Snitthyran vid tillträdet var 713 kr kvm/år.

Under våren 2019 meddelade hyresgästerna att de inte medgav någon ändring av hyresvillkoren. De gav ett s.k. nollbud inför en kommande förhandling i Hyresnämnden.

Hyresgästerna har under förhandlingar företrätts av Hyresgästföreningen, liksom av ett ombud som normalt är jurist vid Kronofogden. Att flera ombud varit inblandade har medfört en både kostsam och tidskrävande process för att kunna konstatera att några förändringar av hyresnivåerna inte var aktuella. Hyresgästerna har på flera sätt agerat för att maximera tidsutdräkten.

Mäklaren har låtit bli att svara, eller svarat oförståeligt och ovidkommande, på den omständighet att han lämnade osanna uppgifter avseende något som var helt avgörande för deras förvärv av fastigheten.

De har drabbats av skada då Mäklaren lämnade fabricerade uppgifter, i strid med 16 § 3 st. fastighetsmäklarlagen. Han underlät inte bara att lämna uppgifter av betydelse, han fabricerade också uppgifter.

Mäklarens agerande strider inte bara mot god fastighetsmäklarsed. Att medvetet vilseleda köpare på det sätt Mäklaren nu gjort är både förslaget och sannolikt också brottsligt. Hade Mäklaren lämnat sanningsenliga uppgifter till dem, hade de aldrig ens övervägt förvärvet.

Skadan uppgår till 229 350 kr, beräknat som 76 475 kr i lägre hyresintäkter per år under tre år.

Mäklaren

Han bestrider att skadeståndsskyldighet föreligger, detta på grund av att han anser sig ha agerat i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Därtill är han av åsikten att NN och YY inte kan anses ha lidit någon skada.

Korrigerig av sakomständigheter

Han delar inte anmälarens uppfattning om en mängd olika sakomständigheter. Hans version av händelseförloppet är som följer.

Bostadsbyggnaden är ett litet hyreshus. I huset hade säljaren bott permanent, med uthyrning av våning 2 och 3 till två olika par. Vid hans inledande möten med säljaren fick han information om att hyrorna var förmånliga, det vill säga lägre än marknadsmässiga hyror. Detta framgick också tydligt av statistik. Säljaren hade vidare informerat honom om att samtliga hyresgäster var införstådda med:

- a) att befintliga hyror var förmånliga,
- b) att hyrorna skulle komma att höjas vid ett ägarbyte.

Hyresgästerna hade uttryckt att de hade förståelse för det ovanstående och att de alltså var intresserade av att fortsätta hyra respektive våning.

Till undvikande av missförstånd noteras att han inte själv hade kontakt med hyresgästerna i den aktuella frågan, utan det är alltså säljarens uppgifter som har vidarebefordrats. Vidare bör det poängteras att han därmed inte har diskuterat någon exakt hyresnivå med hyresgästerna. Annorlunda uttryckt: hyresgästerna var medvetna att en ny ägare skulle begära en marknadsmässig hyra och uttryckt att det var ok. I övrigt berördes frågan om befintliga och framtida hyresnivåer även i anslutning till kontraktsskrivningen med både köpare och säljare närvarande.

Han känner inte till exakt vad som har hänt efter NN och YY:s tillträde till fastigheten och har således svårt att kommentera deras påståenden.

Grund för bestridandet

Det framstår som något oklart om det är uppsåt eller vårdslöshet som görs gällande, men för säkerhets skull väljer han att utvidga sitt bestridande av ansvar, trots att NN och YY brustit i sin åberopsbörda.

Han har inte medvetet lämnat någon felaktig eller vilseledande uppgift. Som ovan anförts har han endast vidarebefordrat säljarens uppgifter som det inte har funnits anledning att ifrågasätta. Det har inte förekommit någon fabricerad uppgift.

Det var inte oaktsamt av honom att vidarebefordra säljarens uppgifter, och han hade inte anledning att ifrågasätta eller kontrollera dessa ytterligare. (Han anser i och för sig att kontroll/ifrågasättande inte hade medfört något annorlunda resultat, varför diskussionen endast blir akademisk.) NN och YY har inte preciserat på vilket sätt han skulle ha agerat i strid med 16 § 3 st. fastighetsmäklarlagen, men hursomhelst bestrids påståendet. Det bör observeras att det är helt omöjligt för en mäklare att lämna någon garanti på hur befintliga hyresgäster kommer att agera i framtiden. Pondera till exempel att hyresgästerna hade vägrat att betala någon hyra alls, det hade svårligen kunnat anses vara mäklarens fel.

Även om säljarens uppgifter hade varit felaktiga (exempelvis helt fabricerade) är det ingenting han hade kunnat lastas för. Han anser dock att säljarens uppgifter var överensstämmande med sanningen.

Sett till hur vagt NN och YY:s krav är, kan han inte uppfatta vilket orsakssamband mellan påstådd vårdslöshet och skada som görs gällande. Det finns inget alternativ, hypotetiskt händelseförlopp angivet och han förnekar att något orsakssamband skulle finnas – i vilket relevant scenario har NN och YY kännedom om att hyresgästerna inte kommer att acceptera hyreshöjningen?

Om man ändå skulle anta att orsakssamband finns, förnekas hur som helst att NN och YY skulle ha lidit någon ersättningsgill skada. Inledningsvis såldes fastigheten med en friskrivningsklausul som ursprungligen värderades till 50 000 kr. Efter förhandlingar mellan köpare och säljare kom klausulen slutligen kommit att värderas till 200 000 kr. Det förnekas att säljaren skulle ha varit villig att gå ner ytterligare i pris.

Vidare ifrågasätter han NN och YY:s sätt att beräkna den påstådda skadan. Det framgår inte varför en treårig hyresintäkt skulle vara relevant, och det bestrids att så skulle vara fallet. Därtill får han påminna om att NN och YY inte har fog att utgå från den exakta summa som beräkningen har baserats på.

Avslutningsvis uppfattar han att hyresgästerna valt att flytta ut och att det därmed står NN och YY fritt att uppsöka nya hyresgäster.

Sammantaget är NN och YY:s krav och skadeberäkning så knapphändiga att bevis- och åberopsbördan inte kan anses uppfylld. Redan detta medför att NN och YY

saknar rätt till skadestånd – någon uppskattning kan rimligen inte komma att aktualiseras i en sådan här situation.

Övrigt

För att han ska ha möjlighet att kunna ta ställning till NN och YY:s krav på ett erforderligt sätt ber han att anmälaren inkommer med följande kompletterande uppgifter.

1. Hur/när (exakt datum) begärdes den nya hyran för första gången, och till vilken nivå var den satt? NN och YY bör inkomma med handlingar som utvisar de efterfrågade uppgifterna.
2. När betalade hyresgästerna för första gången hyra till NN och YY? Datumet för det s.k. nollbudet.
3. Han vill ta del av korrespondensen med hyresgästernas ombud? Hur slutade tvisten med hyresgästerna?
4. Är det korrekt uppfattat att de tidigare hyresgästerna inte längre bor kvar? När sades hyresavtalen upp, av vem/på vilken grund och när flyttade hyresgästerna ut? NN och YY bör inkomma med relevant underlag.
5. Hyrs någon av lägenheterna idag ut till annan hyresgäst? Om ja, vilken hyra är avtalad? NN och YY bör inkomma med relevant underlag.

NN och YY har uppmanats att yttra sig över Mäklarens inlägga och informerats om att ärendet annars kan komma att avgöras i befintligt skick. NN och YY har inte låtit sig avhöra.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat ett mejl från Mäklaren till NN den 19 juni 2018 med följande lydelse.

”Hej NN, här kommer nuvarande hyresintäkter och kostnader. De som hyr i dag är medvetna om att hyrorna är långt under marknadshyror. De är införstådda med att hyrorna kommer att öka. Det behöves en hyresnivå på ca 1150kr/m2.”

Mäklaren har gett in ett s.k. vittnesintyg från säljarna med följande innehåll.

”Ang hyressättning på [gata]

Den hyra som togs ut av våra hyresgäster var inte marknadsmässig vilket både vi och hyresgästerna var väl medvetna om. Våra hyresgäster trivdes bra och vi fick mycket positivt tillbaka då de hjälpte oss med huset bl a passning och trädgårdsskötsel och någon större hyreshöjning blev inte aktuell. Vi informerade hyresgästerna i ett tidigt skede om våra planer på försäljning av huset. De ville bo kvar och var väl medvetna om att en hyreshöjning kunde bli aktuell med ny ägare.”

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

Mäklaren har uppgett att säljarna hade sagt att hyresgästerna hade godtagit en hyreshöjning och att han endast vidarebefordrade vad säljarna hade sagt. Mäklarens uppgift får stöd av den ingivna vittnesattesten och NN och YY har inte heller invänt mot den. Med andra ord är det inte visat att Mäklaren agerade oaktsamt. NN och YY:s krav kan redan av det skälet inte bifallas.

Nämnden tillägger att det framgår av NN och YY:s uppgifter att hyresavtalen har sagts upp för villkorsändring. Det är därmed ännu inte visat att någon skada uppkommit.

På nämndens vägnar:

Magnus Melin

INFORMATION

I beslutet har deltagit: jur kand Magnus Melin, ordf, Ismahan Ayranci, Konsumentvägledarnas 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.