

Anmälare

NN

Ombud:

Advokaten PF

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen FA

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 648 800 kr, eller det lägre belopp nämnden finner skäligt, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för delgivning av anmälan och fram till dess betalning sker.

Mäklaren har bestridit yrkandet. Hon har vitsordat sättet att beräkna ränta och uppgett att hon fick del av anmälan den 28 maj 2019. För egen del har hon yrkat att ett eventuellt skadestånd ska jämkas, i första hand till noll.

BAKGRUND

Den 24 juli 2018 köpte NN en fritidsfastighet på [ö] i Stockholms skärgård för 2 300 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande. "Boarea 78 m², biarea 10 m²."

NN har gjort gällande att Mäklaren av oaktsamhet lämnade en felaktig uppgift om boarean.

Nämnden anmärker att NN i sina inlagor omväxlande har använt uttrycken "boarea", "yta", "biyta" och "kvadratmeteryta". På fråga från nämnden har hon uppgett att uttrycken syftar på den uppgift om 78 kvm boarea och 10 kvm biarea som lämnades i objektsbeskrivningen.

GRUNDER

NN

Före köpet fick hon del av en objektsbeskrivning, som hade upprättats av Mäklaren, och där bostadens boarea angavs till 78 kvm jämte biarea om 10 kvm. Uppgiften om bostadens boarea kom från Mäklaren, inte från säljarna. Hon utgick från denna uppgift under budgivningen och vid ingåendet av köpekontraktet.

En tid efter att hon tillträtt fastigheten upptäckte hon att boarean endast var 56 kvm. Mäklaren har varit vårdslös genom att i objektsbeskrivningen ange att boarean var 78 kvm samt biarean 10 kvm, vilket enbart beträffande boarean var 22 kvm större än den verkliga boarean.

Trots att det fanns två olika uppgifter om bostadens boarea, valde Mäklaren att enbart ange den ena i objektsbeskrivningen, vilket måste anses vårdslöst.

Mäklaren är skadeståndsskyldig enligt 25 § 1 st. fastighetsmäklarlagen ("FML") eftersom hon varit vårdslös på sätt som angivits ovan samt att hon har brustit i sin rådgivnings- och upplysningsskyldighet enligt 16 § FML.

Hon betalade 2 300 000 kr för fastigheten i tron att bostaden hade en boarea om 78 kvm samt en biarea om 10 kvadratmeter. Eftersom bostadens boarea är 22 kvadratmeter mindre än vad hon uppfattade, har hon drabbats av skada uppgående till yrkat belopp.

Omständigheter

Mäklaren anlätades som mäklare av säljarna BK och KK. Köpekontrakt ingicks den 24 juli 2018 och hon tillträdde fastigheten den 8 oktober 2018.

I den objektsbeskrivning som hon fick del av i samband med budgivningen samt innan köpekontraktets ingående angavs att boarean uppgick till 78 kvm samt biarean till 10 kvm. Hon har efter tillträdet upptäckt att boarean endast uppgår till 56 kvm, vilket beträffande enbart boarean innebär att det skiljer 22 kvadratmeter mellan den av Mäklaren uppgivna boarean och den faktiska boarean (78 minus 56 kvm). Enligt säljarna kom uppgiften om boarean från Mäklaren.

Mäklaren har varit oaktsam genom att ange felaktig boarea samt genom att ange en boareauppgift som inte kom från säljarna av fastigheten, vilket har orsakat henne ekonomisk skada uppgående till yrkat belopp eller annars det belopp FRN finner skäligt. Efter tillträdet upptäckte hon att den taxerade boarean var 56 kvm. Trots att det fanns olika uppgifter om bostadens boarea valde Mäklaren att utelämna den ena uppgiften i objektsbeskrivningen och därmed vilseledde Mäklaren henne om bostadens boarea. Eftersom det fanns två olika uppgifter om bostadens boarea borde Mäklaren ha utrett närmare vilken av uppgifterna som varit den korrekta eller i vart fall i objektsbeskrivningen angett att det fanns två olika uppgifter.

På tillträdesdagen den 8 oktober 2018 uppgick värdet på fastigheten i felfritt skick till 2 300 000 kr. Felets värde per tillträdesdagen uppgick till 648 717 kr. Värdet på fastigheten med hänsyn tagen till felet per tillträdesdagen uppgår till 1 651 283 kr. Värdet med hänsyn tagen till felet per tillträdesdagen har beräknats enligt följande $(2\,300\,000\text{ kr}/78\text{ kvm} \cdot 22\text{ kvm}) = 648\,717\text{ kr}$. Värdet på felet vid tillträdesdagen motsvarar således 648 717 kr, vilket motsvarar cirka 28,2 procent $(648\,717\text{ kr}/2\,300\,000\text{ kr})$ av fastighetens värde.

Mäklaren

Hon har inte agerat vårdslöst, detta eftersom uppgiften om byggnadens storlek baserades på säljarnas uppgifter samt att det inte fanns anledning att ifrågasätta uppgifterna med tanke på byggnadens upplevda storlek vid hennes platsbesök.

Säljarna godkände även objektsbeskrivningen och eftersom säljarna måste ha haft kännedom om storleken på byggnaden, föreligger inte vårdslöshet. De avvikande uppgifterna avseende boarea som fanns i fastighetsregisterutdraget översändes till NN genom e-post den 20 juli, det vill säga fyra dagar före det att köpekontraktet undertecknades, vilket skedde den 24 juli.

Om nämnden skulle anse att hon ändå agerat vårdslöst, har NN inte drabbats av någon ekonomisk skada.

Enligt hennes uppfattning torde byggnadens storlek uppgå till den som angavs i objektsbeskrivningen. NN har i vart fall inte presenterat någon bevisning som styrker att byggnadens yta faktiskt motsvarar den som framgår av fastighetsregisterutdraget.

Det kan nämnas att NN:s ombud tidigare åberopat ett utlåtande från arkitekten JJ, daterat den 21 december 2018, till styrkande av att byggnadens boarea endast uppgår till 58 kvm samt att loftet enligt idag gällande mätstandard inte utgör mätvärd yta. Här bör noteras att JJ:s utlåtande baserades på en konstruktionsritning och inte på en mätning utförd på plats. Det finns således ingen bevisning som styrker att byggnadens ytor skulle avvika från vad som angavs i objektsbeskrivningen, och av förklarliga skäl kan hon inte presentera något eget mätprotokoll då hon inte har tillgång till fastigheten.

Även om det skulle visa sig att byggnadens ytor avviker från uppgifterna i objektsbeskrivningen är byggnaden synnerligen väldisponerad och upplevs vara i av den storlek som angetts i objektsbeskrivningen. Eventuell ytavvikelse kan därför inte vara värdepåverkande.

Under alla omständigheter kan värdepåverkan inte uppgå till ett belopp som är linjärt beräknat på kvadratmeterpriset för fastigheten.

Om nämnden skulle göra bedömningen att hon agerade vårdslöst, samt att NN förmått styrka en ekonomisk skada, ska ett eventuellt skadestånd jämkas, i första hand till noll kr. Detta eftersom NN varit medvållande till den ekonomiska skadan. Medvållandet har bestått i att NN hade tillgång till fastighetsregisterutdrag med avvikande uppgifter i vart fall fyra dagar innan köpekontrakt undertecknades och trots detta underlät att reagera på de avvikande uppgifterna.

Om NN inkommer med mätprotokoll baserat på uppmätning i byggnaden, och detta protokoll skulle påvisa en avvikelse i area, avser hon att inkomma med eget värderingsutlåtande.

NN har genmält:

Uppgiften om 78 kvadratmeter fanns i objektsbeskrivningen. Någon annan uppgift än att bostaden hade en yta om 78 kvm samt biyta om 10 kvm hade hon inte tillgång till förrän budgivningen var avslutad. Först efter att budgivningen avslutats mottog hon köpekontrakt med bilagor. Det är således felaktigt som Mäklaren

uppger, att hon skulle ha fått tillgång till utdrag ur fastighetsregistret den 20 juni 2018. Något utdrag ur fastighetsregistret har hon aldrig erhållit. Som framgår av bifogade köpehandlingar är det uppgifter angivna på handlingar märkta med logotypen för Mäklarens företag. Som hon tidigare anfört hade hon så länge som budgivningen pågick inte tillgång till någon annan uppgift än att bostaden var på 78 kvm. Budgivningen har således utgått från en yta om 78 kvm. Det var således den uppgiften som påverkade budgivningen mellan de olika potentiella köparna och som påverkade den slutgiltiga köpeskillingen. Mäklaren angav inte i objektsbeskrivningen att uppgiften om boarean om 78 kvm kom från säljarna. Hon bestrider att uppgiften om boarean kom från säljarna. Säljarna har uppgett att uppgiften kom från Mäklaren, vilket framgår av ett brev till henne från säljarnas ombud. När hon lämnade bud på fastigheten hade hon således att utgå från att kvadratmeterytan var 78 kvm. Uppgiften om 78 kvm i objektsbeskrivningen medförde att hon i samband med köpet inte hade någon anledning att ifrågasätta uppgiften eller närmare undersöka förhållandet. Först efter tillträdet den 8 oktober 2018 upptäckte hon att kvadratmeterytan i själva verket endast var 56 kvm. Mäklaren har som tidigare anförts varit oaktsam genom att i objektsbeskrivningen ange den felaktiga uppgiften, inte upplyst om var uppgiften kom från samt dessutom, i en bilaga till köpehandlingarna, uppgett en annan kvadratmeteryta än den som fram till dess hittills hade förekommit. Som hon anfört i sin anmälan borde Mäklaren ha utrett närmare vilken av uppgifterna som var den korrekta eller i vart fall i objektsbeskrivningen angett att det fanns två olika uppgifter, eftersom det förekom två olika uppgifter om bostadens boarea, en under budgivningen och sedan en annan i bilaga till köpehandlingarna.

Hon har drabbats av ekonomisk skada eftersom Mäklaren lämnade en uppgift om att kvadratmeterytan uppgick till 78 kvm, trots att detta varit felaktigt, och lät en budgivning starta och avslutas med den i objektsbeskrivningen uppgivna kvadratmeterytan, som i budgivningen påverkade potentiella köpare samt henne. Budgivningen utgick således utgått från en kvadratmeteryta som medförde ett högre pris än vad som annars hade blivit fallet.

Mäklaren har anfört att kvadratmeterytan torde uppgå till 78 kvm. Hon saknade anledning att såväl under budgivningen som vid kontraktsskrivningen ifrågasätta att kvadratmeterytan var någon annat än den i objektsbeskrivningen uppgivna. Hon genomförde, som Mäklaren väl känner till, för övrigt sin budgivning från semesterresa i Italien och hade således att förlita sig enbart på uppgifterna i objektsbeskrivningen.

Sedan hon upptäckte att kvadratmeterytan enbart var 56 kvm, anlätade hon en arkitekt som gjorde en uppmätning. Arkitekten säkerställde på plats att konstruktionsritningen var korrekt samt att den återgav den med verkligheten överensstämmande kvadratmeterytan. Mäklaren har inte åberopat någon bevisning som talar emot den uppmätning som hon, NN, låtit utföra. Det är således styrkt att kvadratmeterytan är betydligt mindre än vad som angavs i objektbeskrivningen.

Hur man än väljer att betrakta loftet kan den yta som framgår av bifogad ritning, sammantagen med den övriga ytan, inte fås att bli den i objektbeskrivningen uppgivna. Inte heller om loftet inte skulle medräknas blir kvadratmeterytan 78 kvm.

Om Mäklaren vill uppmäta byggnaden kan det ordnas. Någon sådan förfrågan från Mäklaren har hon inte mottagit.

Hon bestrider att hon varit medvällande. Som anförts ovan genomförde hon budgivningen från sin semesterresa i Italien och hade således att förlita sig på enbart på objektbeskrivningen med 78 kvm som angiven yta under budgivningen. Uppgiften om 56 kvm har förekommit först efter avslutad budgivning. Det får som även anförts ovan anses försumligt att Mäklaren använde två olika uppgifter om kvadratmeterytan, en i objektbeskrivningen under budgivningen och en i bilaga till köpekontraktet som fanns tillgänglig först efter att budgivningen avslutats. Även om hon hade upptäckt de olika kvadratmeterytorna vid undertecknandet av köpekontraktet, är frågan vilken uppgift hon i sådana fall skulle ha förlitat sig på.

Mäklaren har genmält:

Hon vidhåller vad som tidigare anförts i ärendet. Mot bakgrund av vad som framgår av säljarnas ombuds skrivelse till NN, önskar hon besked om huruvida det vitsordas att NN:s ombud PF närvarade vid visningen utrustad med lasermätare.

Den beräkning avseende byggnadens yta som utförts baserat på konstruktionsritningen kan inte rimligen tillmätas sådant bevisvärde att hon skulle vara skyldig att presentera egen motbevisning, och under alla omständigheter borde det vara tämligen enkelt för NN att presentera egen uppmätning samt värderingsutlåtande.

NN har genmält:

Hon vitsordar att hennes ombud PF var närvarande vid visningen och att han var utrustad med lasermätare. PF uppmätte inte den totala boytan eftersom hon utgick från boytan i objektbeskrivningen. Det fanns således inte någon anledning att uppmäta boytan. Uppmätningen som skedde gällde endast enskilda delar av huset, för att kunna planera för viss möblering.

Som hon anfört i ett tidigare yttrande till nämnden har hon, sedan hon upptäckt att boytan enbart varit 56 kvadratmeter, anlitat arkitekt SAR som gjort en uppmätning. Arkitekten säkerställde på plats att konstruktionsritningen var korrekt samt att den återgav den med verkligheten överensstämmande boytan.

Det torde vara ostridigt mellan parterna att uppgiften om 78 kvm för boyta var den enda uppgift om boyta som hon samt andra budgivare hade tillgång fram till och med att budgivningen avslutades.

Mäklaren har genmält:

NN måste anses ha varit medvållande till eventuell ekonomisk skada. Detta eftersom hennes ombud närvarat på visning utrustad med lasermätare utan att mäta upp byggnaden, trots att ytan av allt att döma varit av väsentlig betydelse för NN.

Medvållandet är så pass allvarligt att eventuellt skadestånd ska sättas ned till noll kr eller annat belopp som nämnden finner skäligt.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontrakt, objektsbeskrivning, ett utdrag från fastighetsregistret, protokoll och ritningar från en uppmätning av byggnaden, utförd av arkitekten JJ, samt ett brev från säljarnas ombud till NN.

I objektsbeskrivningen angavs följande. "Boarea 78 m², biarea 10 m²."

I fastighetsregistret angavs boarean till 56 kvm. Ingen biarea angavs.

I JJ:s protokoll över uppmätningen angavs att boarean hade mätts upp till 58 kvm och att ett loft inte utgjorde mätvärd area (enligt ritningen hade loftet en takhöjd om maximalt 177 cm). Det angavs också underlaget för beräkningen var en mått-satt konstruktionsritning.

I ett mejl från Mäklaren till NN den 20 juli 2018 angavs att filer med utdrag från fastighetsregistret var bifogade.

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.

Har det lämnats en felaktig uppgift?

I objektsbeskrivningen angavs boarean till 78 kvm och biarean till 10 kvm.

Det är ostridigt att någon uppmätning av byggnaden inte har gjorts på plats, men att en arkitekt har mätt på en konstruktionsritning. Även om en fysisk byggnad kan avvika något från en konstruktionsritning, får det genom uppmätningen anses visat att boarean i vart fall inte uppgick till 78 kvm. Snarare var den omkring 58 kvm, så som angavs i protokollet. Nämnden noterar här att Mäklaren inte har redovisat varför och i vilket avseende som konstruktionsritningen skulle avvika från verkligheten.

Sammanfattningsvis är det visat att uppgiften i objektsbeskrivningen var felaktig.

Agerade Mäklaren oaktsamt?

Om en mäklare får två olika uppgifter om boarean, ska mäklaren normalt redovisa båda uppgifterna och källan till respektive uppgift. Uppgifterna bör redovisas tillsammans, i objektsbeskrivningen eller på annat tydligt sätt. Att Mäklaren förefaller ha översänt ett utdrag ur fastighetsregistret till NN, utan att särskilt kommentera boareauppgiften, innebär inte att hon på ett tydligt sätt redovisade båda uppgifterna.

Dessutom har Mäklaren inte visat att den felaktiga uppgiften om 78 kvm kom från säljarna eller att de godkände den. Mäklaren har med andra ord inte visat att hon

överhuvudtaget hade fog för att redovisa uppgiften om 78 kvm, även om hon skulle ha redovisat den tillsammans med uppgiften från fastighetsregistret om 56 kvm. Hon agerade därigenom oaktsamt.

Har NN lidit en skada?

Skadan får beräknas med ledning av 38 § köplagen, det vill säga man får fråga sig hur priset hade påverkats om den riktiga uppgiften hade varit känd. Närmare bestämt blir det fråga om att bedöma prisskillnaden mellan följande två fall.

1. Fastigheten marknadsförs med uppgift om att byggnadens boarea uppgår till 78 kvm.
2. Fastigheten marknadsförs med uppgift om att byggnadens boarea uppgår till cirka 58 kvm.

I övrigt allt annat lika, det vill säga köparen har besett fastigheten och byggnaden före köpet.

Nämnden noterar att NN:s skadeberäkning förutsätter att hela köpeskillingen avsåg byggnaden och att ingen del avsåg marken. Resonemanget förutsätter att en tomt på [skärgårdsön] skulle sakna värde, något som är uppenbart orimligt. Beräkning av skador vid boareafel måste ta sin utgångspunkt i att en väsentlig del av köpeskillingen i regel avser marken. I detta fall var taxeringsvärdet för marken 699 000 kr och för byggnaden 382 000 kr. Om man utgår från att taxeringsvärdena avspeglade marknadsvärdena, kan man säga att av fastighetens totala pris om 2 300 000 kr betalade NN cirka 1 500 000 kr för marken och cirka 800 000 kr för byggnaden. Det teoretiskt maximala skadeståndet, enligt en rent linjär kvadratmeterberäkning, skulle då uppgå till drygt 200 000 kr ($800\,000/78 \times (78-58)$).

Någon linjär beräkning bör dock inte göras. Det hänger dels ihop med det som brukar kallas lagen om avtagande gränsnytta – en byggnads "första" kvadratmetrar är mer värdefulla än de "sista" – men också med det faktum som nämnts ovan, att köparen har besett byggnaden före köpet och kunnat bilda sig en uppfattning om de faktiska utrymmena, jfr Jon Kihlman, Fel. Särskilt vid köp av lös och fast egendom, s. 190 f. Det gäller särskilt i ett fall som det nu aktuella, där det är fråga om en fritidsfastighet. För fritidsfastigheter är i allmänhet fastighetens läge, och även byggnadens funktion och konstruktion, avgörande för priset. Nämnden anser inte att någon skada överhuvudtaget är visad i detta fall. NN:s krav ska därför avslås.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund (skiljaktig), Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter (skiljaktig), Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening (skiljaktig), Björn Willborg, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare och Guy Wallster, fastighetsmäklare. Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin.

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.

Skiljaktig mening; se nästa sida.

Skiljaktig mening

Ledamöterna Eric Bodin, Maria Wiezell och Cecilia Collin är skiljaktiga och anför följande.

Vi har vägt in att det är frågan om förvärv av en fritidsfastighet där många parametrar samverkar och påverkar priset, till exempel fastighetens läge, byggnadens planlösning och funktion som helhet. Vi anser att dessa parametrar tillsammans torde ha en större betydelse än boarean. Vid en samlad bedömning anser vi därför det rimligt att den felaktiga uppgiften om boarean kan ha påverkat priset med omkring 100 000 kr. Några skäl att jämka skadeståndet har inte framkommit.