

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen CW

Saken

Skadestånd

BESLUT

Mäklaren rekommenderas att betala 125 000 kr till NN och YY.

YRKANDE M.M.

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 243 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet och inte vitsordat något belopp som skäligt. För egen del har hon yrkat att ett eventuellt skadestånd ska jämkas. Hon har inte angett hur jämkning ska ske, om det ska ske till noll eller till något annat belopp.

BAKGRUND

Den 10 december 2018 köpte NN och YY fastigheterna XX:1 och XX:2 ("fastigheten") för 3 000 000 kr. Köpeskillingen kom senare att bestämmas till 2 990 000 kr.

I objektsbeskrivningen angavs tomtarealen till 335 kvm. Den verkliga arealen var, visade det sig, 225 kvm.

GRUNDER

NN och YY

NN och YY har i huvudsak anfört följande.

Oaktsamhet

Uppgifterna i frågelistan som säljaren fyllde i och lämnade till Mäklaren ser ut att stämma. Där anges med överskrift "TRÄDGÅRD" totalt 150 kvm, sedan specificeras tomten med underliggande text "Uteplats 1, 125 kvm" och "Uteplats 2, 25 kvm". Adderar man detta plus husets bottenplatta på ca 70 - 75 kvm, så hamnar man på cirka 225 kvm.

Säljaren har alltså angett rätt areal till Mäklaren, som sedan angett fel areal till dem. Mäklaren har dessutom kollat fastigheterna hos Lantmäteriet, men ändå blev det fel.

De anser att differensen på 110 kvm, det vill säga skillnaden mellan 335 kvm och 225 kvm är anmärkningsvärd eller misstänkt. Då får mäklaren, om det inte är oskäligt betungande, en skyldighet att gå vidare och utreda uppgiften. De menar att mäklaren inte får okritiskt vidarebefordra en sådan felaktig anmärkningsvärd uppgift till köpare och spekulanter.

Skada

De har lidit ekonomisk skada då tomtarealen var 110 kvm mindre än det som marknadsfördes.

I efterhand, när felet uppdagats, hade de kontakt med mäklare på orten för att få en uppfattning vad en skillnad på 110 kvm i tomtareal på aktuell adress i X-köpings centrala delar kan vara värd. Sammantaget har de uppskattat att skillnaden ligger på ca 200 000 – 285 000 kr. Det vill säga om de skulle ha köpt fastigheterna med en marknadsförd tomtareal på 225 kvm, hade köpeskillingen varit uppskattningsvis cirka 200 000 – 285 000 kr lägre.

Taxeringsvärdet är 1 610 000 kr, varav markvärde 962 000 kr. $962\,000 / 225\text{ kvm} = 4\,275\text{ kr/kvm}$

Jämförelse sålda tomter med typkod 210: Snittpris 4 265 kr/kvm.

Jämförelse sålda tomter med typkod 220: Snittpris 10 405 kr/kvm.

Det är svårt att göra en uppskattning av vad tomtyta på 110 kvm på denna adress är värd. Men om man tänker att marken är värd cirka 30 procent av snittpriset av försålda tomter i området, marginalvärdet, så kommer ett snitt på ett urval av typkod 220 (10 st.) och typkod 210 (3 st.) under perioden 2018-06-01 – 2018-12-31 betinga ett värde på cirka 250 000 kr.

30 procent av 10 405 kr/kvm= 3 135 kr/kvm

30 procent av 4 765 kr/kvm= 1 429 kr/kvm

$/2=2282 * 110 \text{ kvm} = \text{cirka } 251\ 000 \text{ kr}$

Man skulle även kunna tänka sig att översiktligt beräkna värdet med hjälp av markvärdet gällande taxeringsvärdet. Då hamnar man enligt ovan på cirka 4 275 kr/kvm och då hamnar värdet högre.

Mäklaren

Grunder för bestridandet

I första hand bestrids yrkandet på den grunden att hon inte uppsåtligen eller av oaktsamhet har åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Hon har inte varit skyldig att kontrollera uppgiften från säljaren om fastighetens tomtareal, utan har haft rätt att förlita sig på den uppgiften.

I andra hand bestrids yrkandet på den grunden att det inte föreligger något orsaksamband mellan å ena sidan påstådd oaktsamhet och å andra sidan påstådd skada.

I tredje hand bestrids yrkandet på den grunden att NN och YY inte har lidit påstådd skada. Inget belopp kan vitsordas i nuläget.

Påstådd oaktsamhet

Hon hade kontakt med säljaren redan i september 2014 med anledning av att säljaren var intresserad av att få en värdering av fastigheten. Vid ett möte i september 2014, där säljaren och hennes dåvarande man närvarade, som ägde rum på fastigheten, uppgav säljaren att fastigheten hade en tomtareal om 335 kvm.

I juli 2018 fick hon i uppdrag av säljaren att förmedla fastigheten. Inför att fastigheten skulle läggas ut till försäljning hade säljaren fyllt i en frågelista där trädgården angavs vara 150 kvm, Uteplats 1 125 kvm och Uteplats 2 25 kvm. I frågelistan angivna arealer avseende trädgården och uteplatserna summerar till 300 kvm. Om arealen för husets bottenplatta läggs till, och om bottenplattan har den areal om 70 - 75 kvm som NN och YY angett i anmälan, uppgår den sammanlagda arealen för fastigheten till 370 - 375 kvm. 370 - 375 kvm ligger närmare den i objektsbeskrivningen angivna tomtarealen om 335 kvm än den verkliga tomtarealen om 225 kvm. Den aktuella delen av frågelistan, så som den har fyllts i, avser arealen för trädgården och uteplatserna. Varken "trädgård" eller "trädgård och uteplatser" har samma betydelse som fastighetens tomtareal. Det aktuella avsnittet har således begränsad betydelse i fråga om fastighetens tomtareal. Det saknades skäl för henne att reagera på uppgifterna i frågelistan.

Inför försäljningen togs en objektsbeskrivning fram. Vid framtagandet av objektbeskrivningen använde hon uppgifter som hon tidigare hade fått från säljaren, bland annat uppgiften om tomtareal som hon fick i september 2014 och som det fanns en anteckning om i hennes akt avseende fastigheten. Hon skickade ett utkast på objektsbeskrivning/annonsgodkännande med den felaktiga uppgiften om tomtareal till säljaren den 17 september 2018. Innan fastigheten lades ut till försäljning har säljaren per telefon den 19 september 2018 godkänt uppgifterna i objektsbeskrivningen.

Den 10 december 2018 ingicks köpekontraktet med NN och YY. Säljaren godkände därvid uppgiften om tomtareal, vilket framgår av underskriftssidan vid rubriken "Bilagor" i köpekontraktet och första sidan i objektsbeskrivningen, där säljaren har skrivit sina initialer.

Det har efter att NN och YY tillträtt fastigheten visat sig att tomtarealen i själva verket uppgår till 225 kvm.

Enligt 17 § fastighetsmäklarlagen ska mäklaren kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den. Mäklaren ska också kontrollera om fastigheten har del i en eller flera gemensamhetsanläggningar. I övrigt har en mäklare normalt rätt att förlita sig på uppgifter från säljaren, t.ex. i fråga om fastighetens tomtareal. Det kan inte ankomma på en mäklare att utan närmare anledning kontrollera en säljares uppgift om tomtareal. Mäklaren har inte haft anledning att ifrågasätta uppgiften. Även för en erfaren mäklare som hon har det inte funnits anledning att misstänka att arealen uppgår till 225 kvm istället för 335 kvm. Skillnaden i tomtareal mellan 225 kvm

och 335 kvm är inte så stor att hon, vid ett platsbesök, hade haft anledning att misstänka att säljarens uppgift om en tomtareal om 335 kvm var felaktig.

Orsakssamband och påstådd skada

NN och YY har i köpekontraktet godkänt fastighetsregisterutdragets innehåll och skrivit sina initialer på den sida i fastighetsutdraget där uppgiften om att fastigheten har en areal om 225 kvm anges. NN och YY får därmed, innan köpekontraktet ingicks, anses ha känt till att den verkliga arealen uppgick till 225 kvm. Något orsakssamband mellan å ena sidan uppgiften i objektsbeskrivningen om en tomtareal om 335 kvm och å andra sidan påstådd skada föreligger därmed inte.

NN och YY har varit på visningar och bildat sig en uppfattning om tomtens storlek, vilket måste ha återspeglats i deras bud om 3 000 000 kr. Huruvida tomten har en areal om 225 kvm eller 335 kvm är av ingen eller underordnad betydelse – det väsentliga är hur tomten upplevs.

Enligt budlistan fanns det tre olika budgivare. Budgivningen började på 2 500 000 kr och slutpriset blev 3 000 000 kr. Även de övriga budgivarna hade varit på visningar och bildat sig en uppfattning om tomtens storlek och fastighetens marknadsvärde.

NN och YY har bland annat genmält följande:

När en köpare/spekulant ger bud på en fastighet handlar det inte enbart hur ”tomten upplevs”. De gav bud och jämförde prismässigt med andra fastigheter i området utifrån storlek på fastighet och tomtareal. Detta har troligen de andra budgivarna också gjort och då utgått från ytan på 335 kvm på denna adress när de lagt bud.

De har lidit en skada på grund av oaktsamhet från Mäklarens sida. Om de en dag eventuellt ska sälja fastigheten kommer de behöva ange tomtarealen till 225 kvm.

Mäklaren har bland annat genmält följande:

Hon har uppdragit åt Värderingsbyrån att bedöma skadans storlek och redogöra för olika värderingsmetoder. Värderingsbyrån har gjort bedömningen att budgivarna inte skulle ha agerat annorlunda om de hade haft vetskap om fastighetens verkliga storlek samt att slutpriset, i ett alternativt händelseförlopp i vilket korrekt tomtareal hade angivits, skulle motsvara det aktuella slutpriset om 2 990 000 kr. Inte i något fall kan skadan anses överstiga 110 000 kr.

Som ytterligare grund för bestridandet gör hon i sista hand gällande att ett eventuellt skadestånd ska jämkas med hänsyn till att NN och YY i vart fall borde ha känt till att tomtarealen uppgick till 225 kvm, eftersom de i köpekontraktet har godkänt det utdrag avseende fastighetsinformation där den korrekta tomtarealen finns angiven.

NN och YY har genmält:

De bestrider yrkandet om jämkning.

Mäklaren hänvisar till att uppgiften om 335 kvm kommer från nuvarande säljare och detta skulle varit år 2014. Påståendet är inte styrkt på något sätt.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet, objektsbeskrivningen, frågelistan, en intagsblankett från år 2014, ett utdrag från fastighetsregistret och en värdering från Värderingsbyrån.

I intagsblanketten finns antecknat "Tomt 335".

I frågelistan angavs följande.

"Trädgård

Storlek: 150 m²

Väderstreck (Uteplats 1): öst-syd 125 m²

Väderstreck (Uteplats 2): väst 25 m²"

I objektsbeskrivningen angavs följande: "**Tomt** 335 m² friköpt"

I fastighetsregistret anges arealen för de båda fastigheterna till 225 kvm.

Både objektsbeskrivningen och utdraget ur fastighetsregistret fogades som bilagor till köpekontraktet.

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.

Oaktsamhet

Mäklaren har uppgett att hon fick uppgiften om 335 kvm från säljaren vid ett möte dem emellan år 2014. NN och YY har inte vitsordat den uppgiften. De har vidare, som nämnden uppfattat det, gjort gällande att Mäklaren borde ha ifrågasatt säljarens uppgift om 335 kvm, om en sådan uppgift hade lämnats.

Nämnden anser inte att det är visat att uppgiften om 335 kvm kom från säljaren. Att det finns en anteckning i en intagningsblankett där det anges "Tomt 335" är inte tillräckligt för att visa detta.

Inte heller frågelistan gav fog för att tro att arealen var 335 kvm. Mäklaren har uppgett att arealerna i frågelistan kunde summeras till 300 kvm. Nämnden anser att det hade legat betydligt närmare till hands att tolka frågelistan som att den totala trädgårdsarealen uppgick till 150 kvm, bestående i en uteplats om 125 kvm och en annan uteplats om 25 kvm. Det gäller särskilt då fastighetsregistret hade uppgiften om 225 kvm. Den summeringen skulle ju stämma väl: 150 kvm trädgård och en bottenplatta om 70-75 kvm, som parterna förefaller vara överens om att huset hade, ger 220-225 kvm.

Även om man skulle godta att arealerna i frågelistan kunde summeras till 300 kvm är det oklart hur Mäklaren kunde tro att fastighetens areal var 335 kvm; husets bottenplatta kan inte gärna ha varit endast 35 kvm.

Sammanfattningsvis anser nämnden att Mäklaren gjorde fel i tre olika avseenden.

1. Mäklaren feltolkade en möjligen oklar frågelista och jämförde inte mot fastighetsregistret.
2. Även om man tolkade frågelistan så som Mäklaren gjorde, kunde tomtarealen inte gärna ha varit 335 kvm.
3. I objektsbeskrivningen redovisades inte uppgiften i fastighetsregistret utan endast uppgiften om 335 kvm.

Nämnden tillägger, även om det saknar egentlig betydelse för ärendet, att Mäklaren även gjorde fel när hon lät foga såväl objektsbeskrivningen som utdraget ur fastighetsregistret som bilagor till köpekontraktet. Köpekontraktet kom därigenom att få ett motstridigt innehåll avseende tomtarealen.

Orsakssamband och jämkning

Enligt Mäklaren saknas orsakssamband mellan oaktsamhet och skada på den grunden att NN och YY signerade ett utdrag ur fastighetsregistret med den korrekta uppgiften 225 kvm. Mäklaren menar att NN och YY därigenom "får anses" ha känt till den korrekta uppgiften. Av i princip samma skäl har Mäklaren gjort gällande att skadeståndet ska jämkas; hon anser att NN och YY i varje fall *borde* ha känt till att tomtarealen var 225 kvm.

Begreppet orsakssamband tar sikte på faktiska kausalförhållanden. Det räcker inte om någon "får anses" ha haft kännedom om ett visst förhållande för att det ska påverka orsakssambandet, det krävs faktisk vetskap. Mäklarens invändning om bristande orsakssamband kan redan av det skälet inte godtas.

Det tillhandahållna utdraget ur fastighetsregistret innebar inte heller en tydlig rättelse av uppgiften i objektsbeskrivningen, jfr 18 § 3 st. köplagen, eller att NN och YY försummade sin undersökningsplikt enligt det köprättsliga regelverket. Det sistnämnda innebär att skadeståndet inte ska jämkas.

Skada

Den eventuella skadan får bedömas med ledning av 38 § köplagen, det vill säga man får fråga sig hur marknadsvärdet påverkades av den felaktiga uppgiften. Närmare bestämt blir det fråga om att bedöma prisskillnaden mellan följande två fall.

1. Fastigheten marknadsförs med uppgift om att tomtarealen uppgår till 335 kvm.

2. Fastigheten marknadsförs med uppgift om att tomtarealen uppgår till 225 kvm.

I övrigt allt annat lika, det vill säga köparen har besett fastigheten före köpet och bildat sig en uppfattning om tomtens faktiska storlek.

Fall 1 motsvaras av hur lägenheten marknadsfördes och Fall 2 hur den borde ha marknadsförts om Mäklaren hade agerat aktsamt.

Nämnden anser att prisskillnaden mellan Fall 1 och Fall 2 kan ha uppgått till omkring 125 000 kr. Detta belopp bör Mäklaren betala i skadestånd.

På nämndens vägnar:

Magnus Melin

INFORMATION

I beslutet har deltagit: jur kand Magnus Melin, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Björn Willborg, fastighetsmäklare, och Per Isberg, 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.