

Anmälare

NN

Ombud:

Jur kand BN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen CW

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 800 000 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 12 september 2019 till dess betalning sker.

Mäklaren har bestridit kravet. Han har inte angett någon inställning till det yrkade beloppet. Han har vitsordat yrkad dröjsmålsränta. För egen del har han yrkat att ett eventuellt skadestånd ska jämkas till noll.

BAKGRUND

Den 8 april 2016 sålde NN en bostadsrättslägenhet i [område i Stockholm] för 3 000 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I objektsbeskrivningen presenterades lägenheten som en etagelägenhet med tre rum och kök och med en boarea om 78 kvm.

Efter köpet väckte köparen talan mot NN i tingsrätten. Enligt köparen var etagedelen inte upplåten med bostadsrätt utan utrymmet tillhörde bostadsrättsföreningen. Det innebar i sin tur att boarean inte uppgick till 78 kvm och att det inte heller var fråga om en trerumslägenhet. Enligt köparen var uppgifterna om boarea och antalet rum också felaktiga på den grunden att etagedelen saknade bygglov och inte fick användas som sovrum.

Tingsrätten ansåg att bostadsrätten var felaktig på de av köparen åberopade grunderna. I dom den [datum], mål T XXX, förpliktade tingsrätten NN att betala prisavdrag om 800 000 kr till köparen.

NN har nu krävt att Mäklaren ska ersätta honom för de 800 000 kr han betalade till köparen, jämte ränta.

GRUNDER

NN

Han köpte bostadsrätten i januari 2014. Vid den tidpunkten var det en lägenhet på två rum och kök och 51 kvadratmeter. Han genomförde dock en omfattande ombyggnation. Ovanför bostadsrätten låg en råvind (som tillhörde bostadsrättsföreningen), vilken byggdes om till ett sovrum. Ett hål sågades upp i taket och en trappa installerades. Genom detta gjordes bostadsrätten om till en etagelägenhet på tre rum och kök och en boyta om 78 kvadratmeter.

I samband med att en objektsbeskrivning avseende lägenheten sammanställdes, valdes att presentera lägenheten med uppgift om 78 kvm boarea. Visserligen fanns under rubriken "boarea" ett förtydligande om att den egentliga boarean uppgick till 51 kvm samt att golvytan på etagevåningen uppgick till 27 kvm. Uppgift lämnades om att boarean var begränsad till 51 kvm men den kunde lätt misstolkas i sin otydligt presenterade form. Vidare framgick i ingressen i objektsbeskrivningen att det var fråga om en 3:a om 78 kvm (etagelägenhet). Takhöjden i etagedelen (övervåningen) uppgick som högst till 179 cm då det var fråga om snedtak.

Etagévåningen nyttjades av honom som sovrum, även om den per definition inte kunde betraktas som boarea enligt vid försäljningstidpunkten gällande mätregler.

Formuleringar i – och den samlade utformningen av – objektsbeskrivningen kan med tanke på nämnda omständigheter ifrågasättas. I samband med visning och försäljning lämnades heller inga förtydligande uppgifter om förhållandena beträffande etaget, det vill säga att detta inte kunde inräknas i boyta.

Som lägenheten i fråga presenterades och marknadsfördes kan ifrågasättas om god fastighetsmäklarsed följts. Det har i samband med en rättslig prövning av eventuella fel i bostadsrätten konstaterats att köprättsligt fel föreligger genom det sätt på vilket lägenheten marknadsfördes i förhållande till dess verkliga eller, om man så vill, objektiva "status".

Han har vid lämnande av uppgifter inför förmedlingsuppdraget fått rådet att presentationen av lägenheten var försvarlig och korrekt i förhållande till kända omständigheter och fakta. Det råd Mäklaren lämnade i egenskap av fackman till honom kan i efterhand konstateras ha varit till skada för honom.

Att medvetet undanhålla sådan information från en köpare är både omoraliskt och i strid mot god fastighetsmäklarsed. En mäklare ska inom ramen för sitt uppdrag tillvarata även säljarens intressen.

Enligt kommentaren till fastighetsmäklarlagen (FML) tar en mäklares opartiskhet främst sikte på mäklarens skyldighet att bistå med råd till båda parter.

När en mäklare uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosätter sina skyldigheter enligt FML, ska mäklaren utge ersättning för den skada som köparen eller säljaren drabbas av (25 §).

Bostadsrätten marknadsfördes med information om att det fanns en etagedel som presenterades som varande boyta, trots att Mäklaren måste antas ha känt till att detta omöjligt kunde vara fallet. Eftersom bostadsrätten inte kan eller får användas för det avsedda ändamålet (beträffande etagedelen), har den befunnits vara värd mindre än vad köparen erlade för den. Vidare har han lidit skada då han nu nödgas utge ett i sammanhanget betydande prisavdrag om 800 000 kr relaterat till att köprättsligt fel konstaterats vara för handen.

Omständigheten att han godkände marknadsföringsmaterialet måste anses underordnad i sammanhanget då Mäklarens råd med avseende på presentation av objektet följts.

Det yrkade beloppet om 800 000 kr avser det rättsligt fastställda prisavdrag som motsvarar skillnaden mellan bostadsrättens värde i felaktigt och avtalsenligt skick vid tidpunkten för avlämnandet.

Mäklaren

Grunder

I första hand bestrids yrkandet på den grunden att NN inte inom skälig tid efter det att de insåg eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för kravet underrättade honom om skadeståndskravet. NN:s eventuella rätt till skadestånd har därmed fallit bort.

I andra hand bestrids yrkandet på den grunden att han inte uppsåtligen eller av oaktsamhet har åsidosatt sina skyldigheter enligt 8 – 22 §§ fastighetsmäklarlagen.

I tredje hand bestrids yrkandet på den grunden att NN inte har lidit påstådd skada.

I fjärde hand bestrids yrkandet på den grunden ett eventuellt skadestånd ska jämkas med hänsyn till att NN genom vållande har medverkat till skadan. Graden av vållande hos NN är sådan att ett eventuellt skadestånd enligt en skälighetsbedömning helt ska falla bort.

För sen reklamation

Reklamationsfristen för NN:s krav har börjat löpa när NN insåg eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för kravet. Köparen av bostadsrätten reklamerade köpet till NN redan 9 februari 2018. I köparens reklamation anges bland annat att "[d]å det inte funnits bygglov för etageplanet på 27 m² och denna del endast får användas till förråd så vill jag härmed reklamera ovan köp". Senast vid NN:s mottagande av köparens reklamation, vilket får antas ha skett den 9 februari 2018 eller kort tid därefter, har de omständigheter som ligger till grund för kravet mot mäklaren blivit kända för NN. Tidsfristen för NN att reklamera har således börjat löpa senast någon gång i februari 2018. Det kan i sammanhanget noteras att köparen ansökte om stämning mot NN redan den 8 november 2018, och att NN delgavs stämningen senast den 11 december 2018.

Han mottog först i augusti 2019 ett kravbrev från NN:s ombud BN, daterat den 13 augusti 2019. Med hänvisning till att tidsspannet mellan köparens reklamation till NN och NN:s reklamation till honom vida överstiger sex månader har reklamation skett för sent. NN:s eventuella rätt till skadestånd har därmed fallit bort.

Det köprättsliga ansvaret

Det är säljaren som är den främsta informationskällan till objektsbeskrivningens innehåll och det är säljaren som blir ansvarig gentemot köparen för de uppgifter som säljaren känner till att mäklaren lämnar till köparen. Detta gäller även om uppgifterna inte härrör direkt från säljaren. Det är endast om säljaren inte kände till och inte heller borde ha känt till vilka uppgifter som mäklaren har lämnat som säljaren kan undgå ett köprättsligt ansvar (se RH 1994:136).

Inför publicering och marknadsföring av bostadsrätten lämnade NN sitt godkännande till objektsbeskrivningens innehåll med den information om bostadsrättens yta och disposition som lämnades däri. Även i samband med kontraktsskrivningen den 8 april 2016 godkände NN objektsbeskrivningen genom sitt undertecknande och intygade därmed att uppgifterna var riktiga. En objektsbeskrivning anses utgöra en del av köpeavtalet mellan säljare och köpare. Med anledning av att NN lämnade sitt godkännande till objektsbeskrivningen bär han ett köprättsligt ansvar för avvikelser i bostadsrätten i förhållande till vad som följer av avtalet mellan honom och köparna. Något köprättsligt ansvar för mäklaren föreligger inte.

Påstådd oaktsamhet

Utgångspunkten är att mäklaren ska kunna lita på att de uppgifter som säljaren lämnar om objektet är korrekta. Något krav på att mäklaren ska kontrollera en uppgifts riktighet finns inte. Endast om mäklaren har anledning att misstänka att en uppgift är felaktig kan mäklaren ådra sig ett ansvar.

NN gör gällande att han lämnade råd kring hur uppgiften om boarea skulle presenteras i objektsbeskrivningen. Den totala ytangivelsen om 78 kvm kom emellertid ursprungligen från NN. Det var NN som till honom lämnade uppgift om att han hade byggt till ett sovrum och att syftet med byggnationen var att utöka boytan i lägenheten. NN uppgav även till honom att han haft bostadsrättsföreningens tillstånd att genomföra ombyggnationen samt att erforderliga bygglov fanns. NN uppgav specifikt att det var han själv som ansvarade för bygglovet. Det bör noteras att NN vid tillfället för förmedlingsuppdraget var ordförande i bostadsrättsföreningen. Han hade inte någon anledning att misstänka att bygglov inte fanns, att föreningen inte hade godkänt åtgärden eller att utrymmet på vindsplanet inte kunde användas som boyta. Att NN uppgav att han haft bostadsrättsföreningens tillstånd att genomföra ombyggnationen får stöd av vad NN själv uppgav i tvisten mellan köparen och NN om att "åtgärden har skett med bostadsrättsföreningens fulla insyn och acceptans", se s. 8 i [tingsrättens dom].

Mot bakgrund av ovan kan han inte anses ha agerat oaktsamt.

Påstådd skada

Ett korrekt beräknat prisavdrag för en avvikelse vad gäller boarea motsvarar skillnaden mellan vad bostadsrätten sålts för och det pris som bostadsrätten skulle ha betingat om den verkliga uppgiften om boarea var känd för köparen vid överlåtelsetidpunkten. Då NN genom dom nödgats utge ett prisavdrag för den felaktiga uppgiften har han således erhållit den köpeskillning som han rätteligen skulle ha fått. Vid sådana förhållanden har NN inte lidit någon skada.

Jämkning

Det är NN:s direkt felaktiga uppgifter och agerande (se ovan under rubriken "Påstådd oaktsamhet") som har lett till tvisten med köparen där han förpliktades att betala 800 000 kr i prisavdrag. Med hänsyn till detta ska ett eventuellt skadestånd enligt en skälighetsbedömning helt falla bort.

NN har genmält:

Reklamation

Uppfattningen att man måste reklamera mäklartjänsten innan något fel i den uppmärksammats saknar fog. Felinsikt måste föreligga hos den reklamerande parten. Att köparen reklamerade till honom redan i februari 2018 är i och för sig otvistigt. Det ska dock noteras att han vid reklamationstidpunkten inte insåg eller borde ha insett att någon brist förelåg i mäklartjänsten. Utgångspunkt för att reklamera mäklartjänsten är när köprättsligt fel konstaterats föreligga, det vill säga när tingsrätten i dom fastslog hans ansvar.

Mäklaransvar

Det råder samsyn mellan parterna om att han som säljare och uppdragsgivare principiellt har ett övergripande ansvar för objektsbeskrivningens innehåll och att godkänna denna inför marknadsföring av objektet. Något köprättsligt ansvar kan heller inte *per se* överföras på mäklaren.

Oaktsamhet

I ett mäklaruppdrag så förutsätts en uppdragsgivare få professionella och erfarenhetsmässigt väl underbyggda råd vid sammanställning av objektsbeskrivning, eventuell annons eller annat eventuellt marknadsföringsmaterial. Det ankommer på mäklaren att tillse att marknadsföringen utifrån för denne kända premisser blir i

sammanhanget objektivt korrekt och "rättsligt hållbar". Om presentationen/informationen framkallat en ansvarssituation så föreligger ett moment av oaktsamhet. Nämnda situation är artskild jämfört med den att mäklaren skulle anses ha en skyldighet att aktivt efterforska viss omständighet, t.ex. om bygglov för viss åtgärd föreligger.

I det aktuella fallet har Mäklaren förfarit vårdslöst genom att inte på ett tillräckligt stringent och tydligt sätt presentera objektet. Det måste ha framstått som klart för Mäklaren att "boyta om 78 kvm" var ett olämpligt och felaktigt sätt att presentera objektet. Enbart det faktum att takhöjden på etaget understeg 180 cm omöjliggjorde att denna kunde betraktas som boyta. Det borde också ha framstått som uppenbart för Mäklaren att lägenheten per definition omöjliggen borde betraktas som en trerumslägenhet utan blott en tvårums dito. Presentationen av objektet borde ha aktivt förtydligats av Mäklaren, oavsett om han, NN, var beredd att acceptera vald formulering/presentation. Mäklaren agerade inte professionellt och på ett sätt som kunde förväntas av en fackman inom området. Slutsatsen blir att Mäklaren måste anses ha förfarit oaktsamt.

Skada

Ett i och för sig rättsligt prövat prisavdrag utesluter inte att en skada kan anses ha drabbat säljaren. Beaktat den omständigheten att prisavdraget utdömts på premisser föranledda av det sätt på vilket objektet marknadsförts hindrar således inte att en skada härigenom kan drabba säljaren. Han anser att Mäklarens agerande vid marknadsföring och försäljning av det aktuella objektet var oaktsamt och föranlett skada motsvarande det aktuella prisavdraget.

Givet den motsatta situationen, att köprättsligt fel inte skulle ha ansetts styrkt, hade heller inget prisavdrag kommit i fråga.

Det kan förtydligas att det inte är beräkningen av prisavdraget som sådant som är avgörande för om ett skademoment ska anses föreligga utan det är omständigheterna som föranleder att prisavdrag över huvud taget kan komma i fråga, det vill säga förekomst alternativt avsaknad av köprättsligt fel.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat objektsbeskrivningen, domen från [tingsrätten] i målet mellan NN och köparen samt en inspelning av vittnesförhöret med Mäklaren i det målet.

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.

Skada

Om en säljare får betala prisavdrag på grund av att en viss uppgift om objektet visat sig vara felaktig, innebär det normalt inte att säljaren har lidit en ekonomisk skada. Genom att betala prisavdrag får säljaren den köpeskilling han eller hon skulle ha fått om någon felaktig uppgift *inte* hade förekommit. Någon skada föreligger då inte, och därmed inte heller någon grund för skadestånd.¹

Det nu sagda förutsätter att prisavdraget är korrekt beräknat, det vill säga att det har beräknats efter hur den felaktiga uppgiften påverkade marknadsvärdet. Om prisavdraget av något skäl blir större än så, kan det överskjutande beloppet utgöra en skada. Även andra typer av skador kan uppstå.

Den skada som NN gjort gällande är de 800 000 kr som han betalade i prisavdrag till köparen. Det har inte framkommit – eller ens påståtts – att det prisavdrag som tingsrätten dömde ut skulle ha varit felaktigt beräknat. De 800 000 kr får därmed anses motsvara det belopp som NN så att säga inte hade rätt till. Eller annorlunda uttryckt: om NN inte hade sålt den del av bostadsrätten som han inte ägde, och som också saknade bygglov, hade köpeskillingen inte uppgått till 3 000 000 kr utan till 2 200 000 kr (3 000 000 – 800 000). Slutsatsen blir att NN inte har lidit någon

¹ Jfr Magnus Melin i JT 2007-08 s. 77 f. och Johnny Herre och Jan Ramberg, Konsumentköplagen, Zeteo 2019-11-21, kommentaren till 1 § 2 st., not 66.

skada, i varje fall inte såvitt avser prisavdraget. Hans krav ska avslås redan på den grunden.

Reklamation

Eftersom nämnden kommit fram till att någon skada inte är visad behöver nämnden inte gå in på övriga frågor. Nämnden vill ändå tillägga följande.

Den som vill kräva skadestånd av en mäklare ska enligt 26 § fastighetsmäklarlagen reklamera inom skälig från det att han eller hon insett eller bort inse "de omständigheter som ligger till grund för kravet". Med det sistnämnda menas dels mäklarens åsidosättande av sina skyldigheter, dels att åsidosättandet har orsakat en ekonomisk skada.

Enligt nämndens mening krävs det inte full insikt om skadan för att reklamationsfristen ska börja löpa. Det räcker att risken för skada objektivt sett framstår som uppenbar.² En annan ordning skulle medföra att en reklamation mot en mäklare som framställs först efter flera år av processande mellan köpare och säljare skulle ses som rättidig. Det hade inte varit ändamålsenligt.

Reklamationsfristens längd får avgöras från fall till fall, där bland annat sakens komplexitet har betydelse. I Svea hovrätts mål T 2049-14, som avsåg en mäklartjänst, hade köparen reklamerat efter åtta månader vilket ansågs vara för sent. I RH 2006:77, som avsåg en besiktningstjänst, hade reklamation skett efter sex månader vilket även det ansågs vara för sent. Reklamationsfristens längd kan även påverkas av vilken sakkunskap den skadelidande har, se prop. 2010/11:15 s. 63. I linje med det blir fristen typiskt sett kortare om den skadelidande har anlitat ett juridiskt ombud, jfr FRN 25/18.

Mäklaren har oemotsagd uppgett att NN delgavs köparens stämningsansökan senast den 11 december 2018. Av tingsrättens dom framgår att NN hade ianspråktagit vinden utan upplåtelseavtal och utan att betala någon ersättning till bostadsrättsföreningen; detta framgick av hans egna uppgifter. Han måste redan av det skälet ha insett att det fanns en beaktansvärd risk att han skulle förlora målet mot köparen. Av nu anförda skäl anser nämnden att reklamationsfristen som allra senast började löpa den 11 december 2018.

² Jfr Johnny Herre, Något om reklamationsplikten vid köp av varor och tjänster i Festskrift till Gertrud Lenander, s. 139.

Mäklaren har oemotsagd uppgett att reklamation skedde först den 13 augusti 2019, drygt åtta månader senare. Det är inte inom skälig tid.

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.