

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen CH

Saken

Skadestånd

BESLUT

Nämnden rekommenderar Mäklaren att till NN betala 50 000 kr jämte ränta enligt 2 och 5 §§ räntelagen från den 30 juni 2017 tills betalning sker.

YRKANDEN M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 200 000 kr. På beloppet har han yrkat ränta med referensräntan plus två procent, det vill säga avkastningsränta enligt 2 och 5 §§ räntelagen, från den 30 juni 2017 tills betalning sker.

Mäklaren har bestridit yrkandena. Han har vitsordat ränteyrkandet.

BAKGRUND

Den 11 augusti 2016 köpte NN bostadsrätten till en lägenhet i Storstad som förmedlades av Mäklaren. Utgångspriset var 2 675 000 kr och priset kom efter budgivning att uppgå till 3 200 000 kr.

I objektsbeskrivningen angavs felaktigt att lägenhetens badrum var försett med golvvärme. Parterna är ense om att Mäklaren agerade oaktsamt när han angav detta i objektsbeskrivningen. Tvisten gäller om NN har lidit någon skada på grund av den felaktiga uppgiften och hur stor skadan i så fall är.

I sina inlagor har parterna redogjort för affären och Mäklaren agerande. Eftersom oaktsamheten som nämnts är ostridig, har nämnden inte refererat detta nedan.

GRUNDER

NN

Principen för beräkning av ekonomisk skada uppfattar han som otvistig, nämligen skillnaden mellan marknadsvärde och slutpris. I detta fall påverkades slutpriset i högsta grad av den felaktiga uppgiften.

Enligt Mäklaren har han betalat ett marknadspris, med motiveringen att han har betalat 3 200 000 kr, och då är det marknadspriset. Och en annan budgivare bjöd också 3 200 000 kr. Man jämför alltså slutpris med marknadspris. Med Mäklarens metod blir skillnaden mellan slutpris och marknadspris alltid noll. Alltså ingen ekonomisk skada.

Marknadspris är det slutpris som en köpare kan *förväntas* betala, givet storlek, skick och läge. Beroende på den enskilde spekulantens preferenser kan naturligtvis speciella egenskaper och utrustning vara prispåverkande, som till exempel en uppgift om golvvärme i badrum.

Tre alternativa beräkningar av marknadspriset:

1. Hemnet-statistik gällande slutpriser för 63 bostadsrätter om 2-2,5 r o k och 50-70 kvm i Storstad år 2016. Genomsnittligt slutpris var 2 881 000 kr eller avrundat 2 900 000 kr. Samtliga lägenheter var föremål för budgivning.
2. Utgångspris för hans bostadsrätt var 2 675 000 kr.

Mäklaren har under många år förmedlat bostadsrätter i Storstad och är säkert väl insatt i statistiken, bland annat att en stor andel av alla slutpriser ligger runt 8–10 procent över utgångspriset. Även år 2016. Antag nio procent över utgångspris: $1,09 \times 2\,675\,000 = 2\,915\,750$ kr. Av detta kan man utgå ifrån att Mäklaren kalkylerade med ett slutpris på 2 900 000 kr.

3. Värdering av hans bostadsrätt den 3 mars 2020, utförd av fastighetsmäklaren YY, mångårig fastighetsmäklare inom [mäklarkedja]. Enligt YY är hans bostadsrätt värd 2 950 000 kr, +/- 50 000 kr.

Med ett försiktigt antagande om endast två procents prisökning från 2016, skulle marknadsvärdet år 2016 kunna beräknas till 2 891 000 kr, eller avrundat 2 900 000 kr.

Således hamnar alla tre beräkningar på nästan samma belopp, 2 900 000 kr. Hur kunde slutpriset bli 300 000 kr högre?

Om budgivningen hade byggts på sanningsenlig information, det vill säga ingen golvvärme, hade han hoppat av budgivningen senast vid hans i förväg uppsatta gräns om 3 000 000 kr. Budgivare 6 hade då köpt bostadsrätten för 3 025 000 kr, inte för 3 200 000 kr som Mäklaren av någon oklar anledning hävdar. Att budgivare 6 skulle ha velat köpa bostadsrätten för 3 200 000 kr är lögn, vilket framkom vid hans samtal med budgivare 6 den 28 februari.

Hans ekonomiska skada uppgår till i första hand till 300 000 kr (slutpris över marknadspriset) och i andra hand till 200 000 kr (slutpris över hans högsta bud, om marknadsföring hade varit korrekt.)

Mäklaren

Att han agerade oaktsamt är inte tillräckligt för att NN ska ha rätt till skadestånd. NN måste också styrka att han har lidit en ekonomisk skada, d.v.s. att lägenhetens faktiska marknadsvärde varit lägre än slutpriset på grund av att golvvärme saknades, och att det föreligger ett orsakssamband mellan den ekonomiska skadan och hans, Mäklarens oaktsamhet, d.v.s. att NN hade avstått köpet eller kunnat köpa lägenheten till ett lägre pris om han hade fått korrekt information. Av Hovrättens för Västra Sverige dom i mål T 3504-16 framgår att någon ekonomisk skada inte kan anses föreligga om en fastighet köpts till marknadsvärdet, även om köparen kan visa att han eller hon inte hade köpt fastigheten om korrekt information hade lämnats.

Han förnekar att uppgiften om golvvärme har haft någon betydelse för lägenhetens marknadsvärde och att NN därför skulle ha lidit någon ekonomisk skada. Han förnekar även att det skulle föreligga något orsakssamband mellan oaktsamheten och den påstådda skadan.

När en köpare fått felaktiga uppgifter om objektets egenskaper, ska den ekonomiska skadan beräknas till skillnaden mellan objektets marknadsvärde med respektive utan den felaktiga uppgiften. Även om åtgärdskostnaden kan vara vägledande för att bedöma värdeskillnaden, är kostnaden inte avgörande. Skadan kan vara betydligt lägre än åtgärdskostnaden, och ibland anses någon skada över huvud taget inte föreligga. Vid bedömningen av hur en fysisk avvikelse påverkar objektets marknadsvärde kan praxis rörande säljarens ansvar för fel i fastighet eller bostadsrätt vara vägledande. I RH 2001:36 ansåg hovrätten att det inte hade någon betydelse för fastighetens marknadsvärde att fönster var repade och behövde åtgärdas för 33 500 kr. I Svea Hovrätts dom i mål T 9947-18 ansågs brister i ett badrum som kostade 342 000 kr att åtgärda inte vara tillräckligt allvarliga för att påverka värdet på en bostadsrätt som sålts för 6 210 000 kr.

Av FRN:s praxis kan utläsas att den ekonomiska skadan i regel anses vara betydligt lägre än åtgärdskostnaden, särskilt om kravet rör egenskaper som inte är nödvändiga för att bostaden ska kunna nyttjas på ett ändamålsenligt sätt. I FRN 10/12 ansågs exempelvis den ekonomiska skadan uppgå till 50 000 kr, när det i objektsbeskrivningen felaktigt angivits att vattenburen golvvärme fanns i tre olika rum i en villa. I FRN 107/11 ansågs det faktum att det felaktigt angivits att golv var av klinker, istället för laminat, ha mycket liten till ingen betydelse för fastighetens marknadsvärde. I FRN 37/19 ansåg nämnden att skadan vid felaktig uppgift om inglasning av balkong kunde uppskattas till ungefär hälften av kostnaden för inglasning.

I FRN 1/18, där det felaktigt hade angivits att det fanns en fungerande eldstad i en villa, uttalade FRN följande:

”Om det har lämnats en felaktig uppgift i en objektsbeskrivning kan skadan ofta beräknas på samma sätt som prisavdrag enligt jordabalken eller köplagen, det vill säga efter hur den felaktiga uppgiften påverkade köpeskillingen, jfr 4 kap. 19 c § jordabalken och 38 § köplagen. [...] Vidare bör man ta ställning till felets karaktär. Vissa fel är av det slaget att de måste avhjälpas, exempelvis ett läckande vattenrör. I sådana fall uppgår skadan ofta till åtgärdskostnaden med avdrag för eventuell standardförbättring. Andra fel är av mer av estetisk karaktär, och vetskap om sådana fel påverkar normalt fastighetens marknadsvärde med ett lägre belopp än åtgärds-kostnaden eller ibland inte alls. I detta fall ligger felet i någon mening mittemellan

ett läckande vattenrör och ett repigt fönster. Eldstaden fanns i ett uterum, låt vara vinterbonat, vilket innebär att den främst torde ha utgjort en trevnadsfaktor. En eldstad är i och för sig värdehöjande, men det är osannolikt att marknaden hade värderat en fungerande eldstad till hela åtgärdskostnaden om drygt 120 000 kr.”

Se även FRN 17/18, där det felaktigt angivits i objektsbeskrivningen att gården var kullerstensbelagt.

Vid bedömningen av om någon skada uppkommit till följd av oaktsamheten måste i det aktuella fallet beaktas att budgivare 6, efter att NN krävt en nedsättning av köpesumman på grund av avsaknad av golvvärme, erbjudit sig att köpa lägenheten för 3 200 000 kr, trots att denne känt till att det inte fanns någon golvvärme i badrummet. Detta framgick av hans vittnesmål i tvisten mellan NN och säljaren och av samtal med budgivare 6. Budgivare 6 har uppenbarligen inte ansett att lägenhetens faktiska marknadsvärde varit lägre än försäljningspriset. Det innebär att NN inte hade kunnat köpa lägenheten för ett lägre pris även om han hade fått information om att golvvärme saknades. Det talar också med styrka mot att förekomst av golvvärme skulle ha haft någon betydelse för marknadsvärdet. En bostads marknadsvärde är i regel det pris marknaden är beredd att betala för bostaden.

NN erbjöds att frånträda köpet utan konsekvenser men tackade nej till erbjudandet. Detta talar mot att uppgiften om golvvärme skulle ha haft avgörande betydelse för köpbeslutet och att golvvärmen i vart fall skulle haft så stor betydelse för det vinnande budet som NN påstår.

Av det värderingsutlåtande som NN har bifogat sin anmälan framgår att lägenhetens värde i mars 2020 enligt värderarens bedömning uppgår till 2 950 000 kr. På utlåtandets andra sida, under rubriken ”Allmän information OBS inte relevant information för ovanstående värderingsutlåtande” noteras att ett förväntat slutpris torde ha varit ca 2 900 000 kr för att utgångspriset inte ska anses ha varit ett s.k. lockpris. Värderaren uttalar sig således endast om vad som bör ha varit det av säljare och mäklare förväntade ungefärliga slutpriset baserat på det satta utgångspriset – inte om vad lägenhetens faktiska marknadsvärde vid tidpunkten för överlåtelsen var. Värderaren noterar även att slutpris varierar kraftigt beroende på intresset för det enskilda objektet, objektets egenskaper etc. Denna typ av värderingsintyg är därför i regel behäftade med en relativt stor osäkerhet. Det finns inte heller något i intyget som indikerar att den felaktiga uppgiften om golvvärme har någon betydelse för skillnaden mellan värderarens bedömning och det verkliga slutpriset. I intyget noteras att golvvärmen varit av stor betydelse för kö-

paren. Det säger ingenting om uppgiftens generella betydelse för marknadsvärdet eller i vilken mån golvvärme kan antas ha haft betydelse för slutpriset i den aktuella affären.

NN har genmält:

Med sanningsenliga uppgifter i marknadsföringen hade han, liksom de fyra övriga budgivarna gjorde, avbrutit budgivningen vid högst 3 000 000 kr. Budgivare 6 hade i så fall köpt lägenheten för 3 025 000 kr. Remarkabelt billigt kan man tycka med tanke på att Mäklaren säger att marknadsvärdet var 3 200 000 kr.

Mäklaren tycks resonera som att budgivare 6 på egen hand skulle höja sina egna bud upp till 3 200 000 kr.

Individer i en spekulantskara har sina egna preferenser när det gäller en lägenhets "egenskaper". Budgivare 6:s preferens tycks främst vara högt, fritt soligt läge. Uppgiften om detta var sanna och påverkar budgivningen. Hans eget starkaste önskemål var golvvärme. Uppgiften om golvvärme var falsk och påverkade budgivningen.

På falsk information bjöd han upp till 3 200 000 kr. Han och budgivare 6 följdes åt på för budgivare 6 mindre viktiga uppgifter (golvvärme), men med sanna uppgifter när det gäller lägenhetens läge (högt, soligt söderläge hela dagen).

Mäklaren säger att skadeståndet ska beräknas som skillnad mellan slutpris och marknadsvärde. Han håller med. Men marknadsvärde enligt Mäklaren sägs vara det som 1) mäklaren uppger eller 2) samma belopp som slutpriset råkade bli. Alltså skillnaden mellan 3 200 000 kr och 3 200 000 kr. Per automatik alltid noll.

Marknadspris är det slutpris som före budgivning kan förväntas för ett objekt som det i marknadsföringen presenteras, i detta fall inklusive falska uppgifter.

Han har tidigare redogjort för tre olika beräkningsmetoder avseende marknadsvärde.

1. Mäklarens utgångspris 2 675 000 kr som enligt omfattande Hemnet-statistik (63 lägenheter) kan påläggas cirka tio procent fram till slutpris.
2. Genomsnittligt slutpris 2-2,5 rum, Storstad, 2016
3. Oberoende värdering av mäklaren YY.

Alla tre alternativ hamnar på under cirka 2 950 000 kr. Alltså en kvarts miljon under slutpriset.

I budgivningen spekulerade han inte om vad marknadsvärdet, på kronan, låg. Han bjöd på de uppgifter som Mäklaren i sin marknadsföring informerat om.

"Marknadspris" är mer eller mindre irrelevant. Han som enskild budgivare har av falska uppgifter lockats att kraftigt överskrida sin egen i förväg satta gräns, och marknadsvärdet.

Mäklaren har genmält:

NN menar, som han uppfattar det, att budgivare 6 inte skulle ha lagt ett bud på 3,2 miljoner eftersom budgivningen aldrig hade nått en sådan prisnivå om samtliga budgivare känt till att badrummet inte var utrustat med golvvärme. Som nämnts fick de spekulanter som frågade om golvvärme vid visningen information om att sådan inte fanns. Av budförteckningen framgår att budgivare 4 lade ett bud på 2 970 000 kr och att budgivning därefter skett mellan NN och budgivare 6. Även om övriga budgivare skulle ha varit av uppfattningen att golvvärme fanns, vilket inte kan vitsordas, är det alltså inte denna omständighet som medfört att budgivningen uppnått 3,2 miljoner och att budgivare 6 erbjudit detsamma med vetskap om att golvvärme saknades.

Det går inte att dra några slutsatser angående den aktuella lägenhetens marknadsvärde genom en hänvisning till genomsnittlig budhöjning över utgångspris i närområdet. Som framgår av tidigare insänt yttrande varierar slutpriset kraftigt beroende på flertalet omständigheter, däribland objektets egenskaper, marknadens och de enskilda spekulanternas intresse och antalet liknande objekt till försäljning vid tillfället. Utgångspriset sätts efter mäklarens uppskattning av förväntat slutpris och i samråd med säljaren. Det är vanskligt att med någon säkerhet bedöma vad det faktiska slutpriset och marknadsvärdet kan antas bli och det förekommer att det blir både betydligt högre, och betydligt lägre än vad Mäklaren uppskattat, vilket också framgår av den prisstatistik NN har skickat in.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet, objektsbeskrivningen, budgivningslistan, ett värderingsutlåtande per den 3 mars 2020, en anteckning från ett samtal mellan Mäklaren och budgivare 6, en inspel-

ning av Mäklarens vittnesmål i målet mellan NN och säljaren, tingsrättens och hovrättens dom i det målet samt omfattande statistik över bostadsförsäljningar.

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

Som nämnts är det ostridigt att Mäklaren agerade oaktsamt när han uppgav att lägenhetens badrum var försett med golvvärme. Det enda nämnden ska pröva är om den felaktiga uppgiften medförde någon ekonomisk skada.

NN har lagt fram bevisning för att styrka att lägenhetens marknadsvärde vid tidpunkten för köpet var lägre än 3 200 000 kr. Med marknadsvärde menas det mest sannolika priset vid en försäljning. Som NN anmärkt behöver den faktiska köpeskillingen inte överensstämma med marknadsvärdet.

Även om det var så att marknadsvärdet vid tidpunkten för köpet var lägre än 3 200 000 kr, är det inte visat att det var uppgiften om golvvärme som orsakade avvikelsen mellan marknadsvärdet och köpeskillingen. Skadan kan alltså inte beräknas på det sätt som NN har angett.

Med det sagt är det ändå uppenbart att golvvärme i ett badrum typiskt sett påverkar marknadsvärdet. Nämnden noterar att fastighetsmäklare regelmässigt använder golvvärme som ett försäljningsargument. Det skulle knappast ha skett om det inte hade ansetts värdehöjande.

Nämnden bedömer att uppgiften om golvvärme kan tänkas ha påverkat marknadsvärdet med omkring 50 000 kr. Detta belopp bör Mäklaren betala i skadestånd, tillsammans med vitsordad ränta.

Att en enskild person, budgivare 6, erbjöd sig att betala 3 200 000 kr med kännedom om att golvvärme saknades – om det nu var så – förändrar inte den nu angivna bedömningen. Detsamma gäller för Svea hovrätts dom i mål T 9947-18, som Mäklaren har hänvisat till. Det målet gällde ett s.k. abstrakt fel i en bostadsrättslägenhet och där lägenheten hade sålts i befintligt skick. Frågan i det målet gällde om bostadsrätten var i väsentligt sämre skick än vad köparen hade kunnat förutsätta, jfr 19 § köplagen. Hovrätten ansåg inte att så var fallet. Rättsfallet säger däremot inte att brister i ett badrum som kostade 342 000 kr att åtgärda inte var tillräckligt allvarliga för att påverka värdet på bostadsrätten.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Björn Willborg, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare och Ann-Christine Enqvist, fastighetsmäklare. Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin. 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.