

Anmälare

NN och YY

Ombud:

Advokaten J.D.

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen K.S.

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN och YY har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN och YY har begärt att Mäklaren ska betala 2 500 000 kr, eller det belopp nämnden anser rimligt, plus ränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen från den 18 juni 2019 till dess betalning sker.

Mäklaren har motsatt sig att betala och inte godtagit något belopp som rimligt i och för sig. Hon har accepterat sättet att beräkna ränta.

Mäklaren har vidare anfört att NN och YY har varit medvållande till en eventuell skada. Nämnden har uppfattat det som ett yrkande om att ett eventuellt skadestånd ska nedsättas med det belopp som nämnden anser rimligt.

BAKGRUND

Den 26 mars 2018 köpte NN och YY ("NN-YY") fastigheten XX ("Fastigheten") för 13 700 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Enligt NN-YY underlät Mäklaren att informera dem om att en granne planerade att bygga ytterligare en våning på sitt hus, vilket försämrade havsutsikten från Fastigheten.

Nämnden kommer först att återge det som parterna har anfört. Under rubriken "Nämndens bedömning" kommer nämnden att förklara varför den anser att NN-YY inte har rätt till ersättning.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN-YY

Omständigheter

Fastigheten ligger på en höjd och har en mycket vacker havsutsikt. Byggnaden, som uppfördes år 1999, placerades och utformades för att i största möjliga mån ta till vara på utsikten.

Den 29 september 2017 fick Mäklaren uppdrag att förmedla Fastigheten och bjöd då in grannfastighetens ägare J.A. på en s.k. VIP-visning. J.A. informerade Mäklaren om att hon och hennes make hade köpt grannfastigheten, som ligger mellan Fastigheten och havet. J.A. berättade vidare att de hade för avsikt att bygga till sitt enplanshus med ytterligare en våning. Det måste ha varit uppenbart för Mäklaren att en sådan tillbyggnad skulle påverka utsikten från Fastigheten väsentligt samt ge ökad insyn.

Försäljningsförsöket under hösten 2017 ledde inte till något avslut och under mars 2018 marknadsförde Mäklaren Fastigheten på nytt. J.A. kontaktade då henne ännu en gång och påminde henne om den kommande byggnationen och att hon måste upplysa spekulanterna om denna. Av en bekant, M.L, som var intresserad av Fastigheten fick J.A. veta att Mäklaren trots hennes påminnelser inte lämnade spekulanterna på Fastigheten information om den kommande byggnat-

ionen. Hon kontaktade därför Mäklaren på nytt den 19 mars 2018 och uppmanade henne ännu en gång att informera spekulanterna om byggnationen.

Trots att Mäklaren flera gånger uppmärksammats på den kommande byggnationen upplyste hon aldrig dem inför köpet. I stället marknadsfördes Fastigheten i det försäljningsprospekt som de fick på visningen med formuleringar som "enastående havsutsiktutsikt", "den härliga havsutsikten är ständigt närvarande", "fantastisk utsikt över havet", "fantastisk havsutsikt" och "fin havsutsikt". Prospektet innehöll ingen information om den planerade bebyggelsen eller gällande detaljplan, däremot innehöll det inte mindre än fem bilder på utsikten över det tak som senare skulle bebyggas.

Fastigheten såldes efter budgivning som startade med ett bud på 11 000 000 kr och som slutade med att de framförde det högsta budet om 13 700 000 kr. Budgivarna P.P. och M.L. har intygat att de inte fick någon information om den planerade byggnationen. G.V. minns inte om någon information lämnades och F.A. har inte kunnat nås på det telefonnummer som angavs i budförteckningen.

Enplansvillan på grannfastigheten ligger precis framför Fastigheten, varför tillbyggnaden väsentlig försämrat utsikten från Fastigheten samt kommer att öka insynen. Avståndet mellan huvudbyggnadernas fasader är endast cirka 23 meter och tillbyggnaden ligger i nordvästlig riktning och sträcker sig 13,5 meter på tvärs mot siktlinjen mot havet. Byggnaden på grannfastigheten har efter tillbyggnad fått en nockhöjd om drygt åtta meter, vilket innebär att nockhöjden har ökat med drygt fyra meter. Takets utförande innebar vidare att taknocken flyttats närmare Fastigheten.

De hade inte köpt Fastigheten om de fått kännedom om den planerade byggnationen och under alla omständigheter inte för ett pris om 13 700 000 kr. Inte heller P.P. som lade det näst högsta budet om 13 600 000 kr hade lagt bud på Fastigheten om han fått uppgift om den planerade byggnationen.

På grund av Mäklarens underlåtenhet att informera om den planerade byggnationen såldes därför Fastigheten till ett pris som var betydligt högre än vad som annars hade varit fallet. Byggnationen på grannfastigheten har haft en betydande värdepåverkan på Fastigheten. I maj 2019 värderades Fastigheten av fastighetsmäklaren AA vid större mäklarbyrå i Storstad till 11 000 000 kr +/- 500 000 kr. Vid värderingen togs bland annat hänsyn tagits till den kommande byggnationen samt att ett nytt kök hade installerats. Snittpriserna på villor i västra Storstad var enligt Svensk Mäklarstatistik på samma nivå under maj 2019 som under mars 2018. Det kan antas att det nyrenoverade köket har ökat Fastighetens värde med

minst 300 000 kr. Det innebär att de köpte Fastigheten för ett pris som med cirka 3 000 000 kr översteg det pris som Fastigheten hade betingat vid en försäljning om Mäklaren hade upplyst om den planerade byggnationen. Utifrån dessa uppgifter kan deras skada beräknas till i vart fall 2 500 000 kr.

Någon gång under perioden 30 juli 2018 till och med 3 augusti 2018 fick de information om den planerade byggnationen på grannfastigheten av J.A. Den 3 maj 2019 fick de uppgifter om att budgivarna P.P. och M.L. inte heller hade fått information om den planerade byggnationen i samband med försäljningen. Initialt var detta även G.V.s uppgift. Den 17 maj 2019 framställde de krav på skadestånd till Mäklaren.

Mäklaren har tidigare varnats av Fastighetsmäklarinspektionen vid tre tillfällen och grunden för två av varningarna gällde att hon inte fullgjort sin upplysnings-skyldighet enligt god fastighetsmäklarsed.

Grunder

Mäklaren kände till att ägarna till grannfastigheten skulle bygga till en våning och att detta väsentligt skulle påverka utsikten från Fastigheten samt ge ökad insyn. Utan att upplysa om den planerade byggnationen förmedlade Mäklaren Fastigheten till dem. De fick därmed inte möjlighet att ta ställning till uppgiften innan köpet. Genom att uppsåtligen eller genom grov oaktsamhet underlåta att lämna uppgift om den planerade byggnationen orsakade Mäklaren dem ekonomisk skada.

Det föreligger ett adekvat orsakssamband mellan Mäklarens underlåtenhet att upplysa om den planerade byggnationen och deras skada.

Mäklaren

I mars 2018 fick hon uppdrag att förmedla försäljningen av Fastigheten. I anslutning till att Fastigheten precis hade lagts ut till försäljning, informerades hon av boende på grannfastigheten att de hade planer på att bygga om. Någon närmare information om omfattningen av om-/tillbyggnationen fick hon dock inte.

Med anledning av informationen kontaktade hon säljaren, som på fråga meddelade att hon inte hade någon kännedom om grannens planer. Säljaren kontaktade därför Stadsbyggnadskontoret, som informerade om att det inte inkommit någon ansökan om bygglov avseende den aktuella fastigheten. Med anledning av beskedet, inhämtade hon gällande detaljplaner för området. Detaljplanerna lades sedan in i annonsen på nätet.

Vid visning informerade hon muntligen intresserade spekulanter om grannens planer om att bygga om/till samt hänvisade till detaljplanerna. Hon diskuterade även grannens planer med NN-YY, varvid de jämförde höjden på grannens hus med intilliggande byggnader. NN-YY var även vid grannfastigheten med mätsticka innan tillträdet för att fotografera och mäta grannhuset, vilket med styrka talar för att de innan köpet känt till ombyggnadsplanerna.

Efter sedvanliga köpeförhandlingar undertecknades köpekontraktet den 26 mars 2018. Tillträdet avtalades skulle ske den 28 september 2018.

I en bygglovsansökan som inkom till Byggnadsnämnden den 3 januari 2019 uppgav grannen "befintlig byggnadshöjd bibehålls". Bygglov för en åtgärd som överensstämde med detaljplanen beviljades den 7 mars 2019.

Den 17 maj 2019 kontaktades hon av NN-YY:s ombud med krav på skadestånd under påståendet att hon uppsåtligen eller genom oaktsamhet hade åsidosatt sina skyldigheter. Oaktsamheten skulle bestå i att hon underlåtit att informera NN-YY om att grannen skulle bygga ytterligare en våning.

Grunder

Reklamation

NN-YY informerades redan innan köpet om att grannen hade planer om att bygga om/till.

NN-YY har inte reklamerat inom skälig tid och rätten till skadestånd har därmed fallit bort.

Skadeståndsansvar

En köpare av en fastighet har att förvänta sig att eventuella grannar bygger på sina tomter inom ramen för vad gällande detaljplan medger. Det bör även beaktas att NN-YY:s fastighet är beläget cirka två kilometer från havet. NN-YY har därvid haft att förvänta sig att någon byggnad mellan deras hus och havet skulle kunna komma att begränsa havsutsikten något.

När hon fick vetskap om grannarnas planer kontaktade hon Stadsbyggnadskontoret, kontrollerade om bygglovsansökan förelåg, samt informerade intresserade spekulanter på fastigheten, bl.a. NN-YY, om grannens planer.

Det kan inte anses visat att hon åsidosatt sina skyldigheter vid genomförandet av förmedlingsuppdraget.

Även om hon i något avseende skulle ha åsidosatt sina skyldigheter, görs det gällande att den omständigheten att grannfastigheten byggts till inom ramen för detaljplanen innebär att byggnationen inte har någon värdepåverkan. Detaljplanen bifogades annonseringen inför köpet. Detaljplanen var således väl känd hos de spekulanter som var med i budgivningen. Buden och köpeskillingen får därmed anses utgöra en stark indikation på Fastighetens faktiska värde, även under förutsättning att om- eller tillbyggnation sker.

NN-YY:s och grannens fastigheter har husets gavlar vända mot varandra. Mellan husen finns ett garage som tillhör NN-YY.

NN-YY har tillagt följande:

Mäklaren blev informerad av ägarna till grannfastigheten att de skulle bygga till en våning, och att de visste att de skulle få göra detta.

De förnekar att gällande detaljplaner för området var inlagda i annonsen på nätet samt att Mäklaren vid visning informerade spekulanter om grannarnas planer på att bygga till en våning. Ingen av de spekulanter som lämnade bud på den aktuella fastigheten har kunnat bekräfta att de fått denna information.

Mäklaren nämnde inte grannens byggplaner för dem före köpet, men de vitsordar att de, när de flera månader därefter fick reda på byggplanerna, bland annat med hjälp av en mätsticka försökte få en uppfattning om hur tillbyggnaden skulle påverka utsikten från fastigheten. De förnekar påståendet att de skulle haft kännedom om tillbyggnaden innan köpet.

Det är korrekt att grannen i bygglovsansökan angav att "befintlig byggnadshöjd bibehålls" men angav samtidigt "ändrad takvinkel till 45 grader för att skapa en extra våning.". Att befintlig byggnadshöjd bibehålls är emellertid inte relevant i sammanhanget. Vad som har relevant för utsikten är nockhöjden som ökats med drygt fyra meter och samt totalhöjden som inkluderar skorstenarna.¹

När det gäller förväntningar om övrig byggnation så framgår av ingivna bilder att marken sluttar relativt brant från fastigheten ned mot havet. Andra eventuella byggnationer inom gällande detaljplan skulle inte ha mer än marginell, om ens någon, påverkan på utsikten från fastigheten.

¹Se www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/egenskapsbestammelser-for-kvartersmark/bebyggandet/hojd/.

Påståendet att detaljplanen var känd av de spekulanter som deltog i budgivning-
en bestrids. Av de utlåtanden som lämnats av spekulanterna framgår att de inte
fick information om detaljplanen av Mäklaren och att dess innehåll var okänt för
dem.

Påståendet att det fågelvägen skulle vara cirka två kilometer från fastigheten till
havet är felaktigt. Google Maps mätfunktion visar att avståndet är knappt 650
meter.

Reklamation

Vad gäller reklamation så har de framställt krav inom skälig tid från de att de in-
såg eller bort inse att Mäklaren under försäljningen underlät att lämna informat-
ion om den planerade bebyggnationen samt vilken skada detta innebar för dem.
Under alla omständigheter handlade Mäklaren handlat grovt vårdslöst eller i strid
mot tro och heder genom att inte upplysa om den planerade tillbyggnaden. Detta
särskilt som utsikten över byggnaden på grannfastigheten, som senare skulle för-
svinna, med eftertryck framhölls under försäljningen.

Någon gång under perioden 30 juli 2018 till och med 3 augusti 2018 fick de in-
formation om den planerade byggnationen på grannfastigheten. Vid samma tid-
punkt fick de kännedom om att Mäklaren kände till byggplanerna.

De anser att reklamationsfristen började löpa den 10 maj 2019. Vid det datumet
fick de besked om fastighetens värde (inklusive information om byggnationen) av
fastighetsmäklaren AA och kunde bedöma omfattningen av sin skada.

Reklamation skedde den 17 maj 2019.

Mäklaren har bland annat tillagt följande:

Hon förnekar att hon agerade grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder. Hon
har inte känt till annat och har heller inte haft att utgå från annat än att eventuell
ombyggnation skulle kunna komma att ske inom ramen för gällande detaljplan,
något som senare också kom att realiseras.

Det noteras att NN-YY vitsordar att de fick reda på byggplanerna någon gång un-
der perioden 30 juli till den 3 augusti 2018 och att reklamation skedde första
gången den 17 maj 2019. NN-YY har således, enligt egna uppgifter, känt till gran-
nens byggnadsplaner cirka 10,5 månader före reklamationen. Det vidhålls att de
inte har reklamerat inom skälig tid.

Vad därefter gäller avståndet från huset till havet vill hon endast påpeka att utsikten, i den riktning som NN-YY mäter (sydöst), inte påverkas överhuvudtaget av grannens hus då grannens hus inte ligger i denna siktlinje. Av den ingivna värderingen från Mäklarbyrå BB framgår dessutom tydligt att utsikten påverkats väldigt lite av grannens ombyggnation.

NN-YY överklagade Byggnadsnämndens beslut att bevilja grannens bygglov till Länsstyrelsen. Länsstyrelsen, som ogillade överklagandet, konstaterade i motiveringen till sitt beslut att byggrätten för byggnad som överensstämmer med detaljplan vad gäller bland annat byggnadshöjd inte kan begränsas under givna förutsättningar. Det påstås heller inte från NN-YY:s sida att grannens ombyggnation står i strid mot gällande detaljplan.

Med vad som ovan sagts görs det gällande att hon inte hade skyldighet att vidarebefordra vaga uppgifter från intilliggande grannar angående framtida, eventuella byggnadsplaner som skulle ske inom gällande detaljplan. Om hennes skyldigheter skulle anses omfatta detta, görs det gällande att NN-YY varit skyldiga att närmare utreda hur det förhöll sig enligt detaljplanen, inte minst eftersom utsikten från huset verkar vara av väldigt stor betydelse för dem. Då NN-YY inte utredde hur det förhöll sig i nämnda avseende måste de i vart fall anses medvållande till sin egen skada.

NN-YY har bland annat tillagt följande:

Omständigheter

Av bilagan till Mäklarens senaste yttrande framgår att det inte var hon som inhämtade gällande detaljplan från Stadsbyggnadskontoret. Bilagan visar endast att säljaren den 23 mars 2018 skickade detaljplanen till Mäklaren för kännedom. Bilagan visar alltså inte att Mäklaren skulle ha tagit något initiativ för att inhämta information. De förnekar att detaljplanen via annons på Internet eller på något annat sätt skulle ha tillhandahållits dem eller övriga spekulanter. Bilagan visar inte heller att så skulle vara fallet. Däremot visar bilagan att Mäklaren hade tillgång till gällande detaljplan inför köpet, utan att informera dem om denna.

Mäklaren vidhåller det märkliga påståendet i svaromålet om att det fågelvägen skulle vara två kilometer från deras hus till havet, trots att uppgiften är fullständigt felaktig. Vid en mätning från deras hus över grannens nybyggda tak är det cirka 655 meter till havet.

Att det var tillåtet enligt gällande detaljplan att bygga till en våning som i så hög utsträckning blockerade utsikten var oväntat för dem och övriga spekulanter. Detta bland annat med hänsyn till att byggnaden på fastigheten var särskilt utformad för att ta tillvara havsutsikten. Det var vidare oväntat med hänsyn till hur reservationslöst utsikten framhölls i samband med försäljningen.

De fick som ovan nämnts inte information om gällande detaljplan eller någon uppmaning av Mäklaren att undersöka gällande planbestämmelser. Spekulanterna P.P., M.L. och G.V. har inte heller bekräftat att de fått någon sådan information eller uppmaning. Istället för att delge information om grannens byggplaner, framhöll Mäklaren fastighetens utsikt, trots att hon visste att den till stor del skulle försvinna och ersättas med ökad insyn. Att utsikten starkt betonades under försäljningen skapade en falsk trygghet hos dem om att den skulle bestå. De vidhåller således att Mäklaren handlade grovt vårdslöst alternativt i strid med tro och heder.

Efter att ha fått klara och tydliga uppgifter vid flera tillfällen om att grannen skulle bygga till en våning borde Mäklaren upplyst dem om detta. Vidare borde hon ha uppmanat dem att undersöka bestämmelserna i gällande detaljplan för att bilda sig en uppfattning om kommande byggnation. Om sådan information hade lämnats, hade de givetvis satt sig in i detaljplanens bestämmelser. Detsamma gäller övriga spekulanter som inte heller fick någon information. Det är uppenbart att om Mäklaren hade handlat i enlighet med bestämmelserna i 8 och 16 §§ fastighetsmäklarlagen, hade försäljningspriset blivit avsevärt lägre.

Slutligen bestrider de att de på något sätt varit medvållande till den skada de har lidit på grund av Mäklarens handlande.

Justerade grunder

Mäklaren kände till att ägarna till grannfastigheten skulle bygga till en våning, att byggnationen väsentligt skulle påverka utsikten från fastigheten samt att byggnationen skulle ge ökad insyn. Hon kände även till gällande detaljplan. Utan att upplysa om den planerade byggnationen, tillhandahålla gällande detaljplan eller ge rådet att ta del av gällande detaljplan, förmedlade Mäklaren fastigheten till dem. Förmedlingen skedde på ett vilseledande sätt eftersom Mäklaren förbehållslöst framhöll fastighetens utsikt, trots vetskapen om att den till stor del skulle försvinna och ersättas med ökad insyn.

De fick på grund av Mäklaren handlande och underlåtenhet inte möjlighet att ta ställning till uppgifterna innan köpet. Genom att uppsåtligen eller genom grov

oaktsamhet underlåta att lämna upplysning om den planerade byggnationen, tillhandahålla gällande detaljplan eller ge rådet att ta del av gällande detaljplan, utan i stället på ett vilseledande sätt framhålla fastighetens utsikt, orsakade Mäklaren dem en ekonomisk skada.

Den skadelidande ska försättas i samma ekonomiska situation som om den skadeståndsgrundande underlåtenheten eller handlandet aldrig hade ägt rum. Beloppet kan beräknas som prisavdrag enligt jordabalken eller köplagen, det vill säga som skillnaden mellan värdet på fastigheten vid en försäljning där mäklaren handlar i enlighet med fastighetsmäklarlagens och en försäljning där mäklaren handlat i strid med desamma.

De har framställt krav inom skälig tid från de att de insåg, eller bort inse, skadans omfattning samt att Mäklaren under försäljningen, trots egen vetskap, underlät att lämna information om den planerade byggnationen och detaljplanen. Under alla omständigheter har Mäklaren handlat grovt vårdslöst eller i strid med tro och heder.

Det föreligger ett adekvat orsakssamband mellan Mäklarens handlande och underlåtenhet samt deras skada.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat objektsbeskrivningen, två värderingsintyg, flera fotografier på utsikten från fastigheten efter tillbyggnaden på grannfastigheten, en nybyggnadskarta, satellitkartor, ett mejl från Stadsbyggnadskontoret till säljaren (som vidarebefordrades till Mäklaren) med bifogad detaljplan samt en mejlkorrespondens mellan grannfastighetens ägare och Mäklaren den 18 och 19 mars 2018.

I mejlen skrev grannfastighetens ägare bland annat följande.

”Förstod att det är visning nu på [...] X-gatan. Vill påminna dig, som jag nämnt tidigare, att vi kommer att bygga till en våning på vårt hus och att ni bör informera spekulanterna om detta.

[...]

Nej vi har inte skickat in bygglov än men vi kommer att göra det. Därför bör du upplysa spekulanterna om det. Vi vet att vi får bygga till en våning.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren avsiktligt eller av oaktsamhet har brutit mot fastighetsmäklarlagen, dels att det har uppkommit en ekonomisk skada, dels att det finns ett orsakssamband mellan mäklarens brott mot lagen och skadan.

Kravet på orsakssamband innebär i regel att brottet mot fastighetsmäklarlagen ska ha varit en nödvändig betingelse för skadans uppkomst. Eller med andra ord: skadan skulle inte ha uppstått om mäklaren hade handlat riktigt.

Det är normalt anmälaren som måste kunna bevisa dessa tre omständigheter: avsikt eller oaktsamhet, orsakssamband och skada. Orsakssamband och skada behöver inte alltid vara fullt styrkta utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

Oaktsamhet

Nämnden har kommit fram till att Mäklaren i vart fall agerade oaktsamt. Skälen för det är följande.

Mäklaren har bekräftat att hon kände till byggplanerna på grannfastigheten. Genom mejlen från grannfastighetens ägare den 18 och 19 mars 2018, som refererats ovan under rubriken "Utredningen", framgår vidare att Mäklaren fick information om att byggplanerna avsåg tillbyggnad med ett våningsplan och att planerna var konkreta.

Enligt god mäklarsed var Mäklaren skyldig att upplysa NN-YY om byggplanerna, jfr rättsfallet RÅ 2006 ref. 53. Mot NN-YY:s förnekande har hon inte visat att hon gjorde det. Det får därmed anses utrett att hon i vart fall agerade oaktsamt. Det gäller oavsett om NN-YY fick del av detaljplanen före köpet eller inte.

Orsakssamband och skada

Nämnden har kommit fram till att det inte är bevisat att Mäklarens oaktsamhet orsakade en skada. Skälen för det är följande.

Parterna är oense om hur den kommande byggnationen kommer att påverka utsikten från NN-YY:s fastighet, och om värdet kommer att påverkas.

NN-YY har gett in två värderingar av fastigheten. I värderingarna anges värdet till 10 750 000 kr respektive 11 000 000 kr, med en prisspridning på 500 000 kr. Vär-

deringarna uttalar sig visserligen om fastighetens marknadsvärde med beaktande av byggnationen på grannfastigheten, men de har inget att säga om själva byggnationens påverkan på marknadsvärdet. För att värderingarna skulle kunna ha någon bevisverkan, krävs att NN-YY köpte fastigheten till ett pris som inte översteg marknadsvärdet.² Hur det förhåller sig med detta har inte blivit utrett i ärendet. Vidare är värderingarna gjorda med värdetidpunkt maj 2019 respektive juni 2020, det vill säga inte i mars 2018 då köpet ingicks.

Som nämnts är det NN-YY som har bevisbördan för sitt påstående om skada. Inom ramen för nämndens skriftliga handläggning – nämnden kan varken hålla syn eller uppta muntlig bevisning – anser nämnden att NN-YY inte har lyckats bevisa att det uppkommit någon skada. Att det uppkommit en viss skada förefaller i och för sig inte osannolikt, men det är inte bevisat med tillräcklig styrka. Under alla omständigheter hade det varit svårt för nämnden att uppskatta storleken på en eventuell skada enligt grunderna för 35 kap. 5 § rättegångsbalken.

Övrigt

Med den bedömning som nämnden gjort saknas det anledning att ta ställning till om NN-YY reklamerade inom skälig tid samt, om så inte var fallet, om Mäklaren agerade grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder.

I frågan om den eventuella skadan och dess storlek vill nämnden tillägga följande.

NN-YY måste ha insett att det inte fanns några garantier för att det aldrig skulle bli en tillbyggnad på grannfastigheten. Det kan alltså inte komma i fråga att beräkna en skada som skillnaden i värde på NN-YY:s fastighet om det hade utförts en tillbyggnad på grannfastigheten jämfört med om det inte hade utförts – och heller aldrig skulle komma att utföras – någon tillbyggnad. Man kan uttrycka det som att risken för tillbyggnader på grannfastigheten var internaliserad i priset för den sålda fastigheten. En eventuell skada får i stället bedömas som värdeskillnaden mellan den generella risken för tillbyggnad och den realiserade risken, jfr FRN 93/19.

² Med marknadsvärde menas det mest sannolika priset vid en försäljning. Det pris som betalas i en konkret fastighetsaffär kan både över- och understiga marknadsvärdet.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Ulf Stenberg, 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 Ulf Stenberg, Cecilia Collin och Maria Wiezell är skiljaktiga och anför följande.

Vi instämmer med majoriteten t.o.m. andra stycket på sidan 12. Därefter anser vi att beslutet borde ha följande lydelse.

Orsakssamband och skada

En köpare som vill kräva skadestånd av en mäklare för att denne har åsidosatt sina skyldigheter, måste underrätta mäklaren om detta inom skälig tid efter det att köparen insåg eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för kravet. Skulle köparen inte underrätta mäklaren inom denna tid, bortfaller rätten till skadestånd. Skyldigheten att reklamera på sådant sätt gäller dock inte om mäklaren har handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder.

I förevarande fall har NN-YY reklamerat cirka tio månader efter det att de fick kännedom om grannens planerade byggnation. Normalt sett hade detta varit för sent, men i och med att Mäklaren har agerat grovt vårdslöst och i strid mot tro och heder, har deras krav inte framförts för sent. Mäklaren har varit väl medveten om grannens planerade byggnation, att denna skulle komma att påverka havsutsikten negativt samt att risken för att den skulle realiseras, var mycket högre än den generella risk som fastighetsköpare löper och har att räkna med för att grannen bygger ut. I prospektet över fastigheten angavs emellertid ingenting om att havsutsikten skulle kunna komma att begränsas på ett påtagligt sätt genom den kommande byggnationen. Istället användes havsutsikten som ett mycket framträdande försäljningsargument för fastigheten.

Om Mäklaren hade informerat NN-YY om att risken var uppenbar att havsutsikten inom en snar framtid skulle komma att delvis försvinna, hade de liksom övriga spekulanter ha kunnat ta hänsyn till denna prispåverkande faktor. I och med att Mäklaren struntade i att lämna denna tvivellöst prispåverkande information om fastigheten, betogs NN-YY möjligheten att ta hänsyn till informationen i fråga. De förleddes därför att betala mer för fastigheten än vad de annars skulle ha gjort. Mäklaren har således orsakat NN-YY skada och är därför skadeståndsskyldig gentemot dem.