

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen C.H.

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

Nämnden rekommenderar Mäklaren att till NN och YY betala 40 000 kr plus ränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen från den 16 september 2020.

YRKANDEN M.M.

NN och YY har begärt att Mäklaren ska betala 40 000 kr jämte ränta ”enligt räntelagen från december 2016”. Nämnden har uppfattat att ränteyrkandet avser avkastningsränta enligt 2 och 5 §§ räntelagen från tillträdesdagen den 1 december 2016 fram till dess att dröjsmålsränta börjar löpa samt dröjsmålsränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen från 30 dagar efter avsänt krav.

Mäklaren har motsatt sig att betala. Han har godtagit att eventuell dröjsmålsränta ska beräknas från den 16 september 2020. För egen del har han begärt att ett eventuellt skadestånd ska nedsättas till noll.

BAKGRUND

Den 25 augusti 2016 köpte NN och YY ("NN-YY") fastigheten Mellanstaden XX 1 för 3 060 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande:

"Boarea 180 kvm (taxeringsinfo 133+23 kvm)

Övre plan Litet allrum, två stora sovrum samt klädkammare – dessa ytor är till alla delar inräknade i angiven boyta."

Efter köpet visade det sig att boarean uppgick till 155 kvm.

Nämnden kommer först att återge det som parterna har anfört. Under rubriken "Nämndens bedömning" kommer nämnden att förklara varför den anser att Mäklaren är skadeståndsskyldig.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN-YY

Mäklaren har uppsåtligt eller av oaktsamhet uppgett en felaktig boarea, vilket påverkade slutpriset av fastigheten och förde med sig ökade kostnader för dem i form av exempelvis pantbrev, lagfart och bolån.

År 2016 köpte de ett 1,5-plans kedjehus i Mellanstaden. I annons och prospekt marknadsfördes att boarean var 180 kvm. Då de inte fick ihop siffrorna med taxeringsinformationen, 133+23 kvm, eller förstod hur Mäklaren hade räknat, tog de upp det med honom och frågade. Mäklaren förklarade för dem hur man räknar ut boarea när det är snedtak. De litade sedan på att boarean var 180 kvm, detta då de saknade kunskap om hur man beräknar boarea samt att de kände till att taxeringsinformation många gånger avviker från verklig boarea.

I augusti 2020 bestämde de sig för att sälja fastigheten och anlätade en besiktningsman, som även beräknade boarean. Efter mätning med laser kom besiktningsmannen fram till att boarean var 155 kvm. Det vill säga 25 kvm mindre än det Mäklaren mätt samt marknadsfört.

De köpte fastigheten i december 2016 för 3 060 000 kr. Räknar man ut kvadratmeterpriset för 180 kvadratmeter blir det 17 000 kr. Räknar man på den korrekta

arean, 155 kvm, blir priset 19 742 kr. Vilket innebär ett avsevärt mycket dyrare kvadratmeterpris. Totalt sett en skillnad om 68 550 kr (25 X 2 742).

Vid kontakt med Mäklarfirmen i Mellanstaden, kontorschefen R.H, den 14 augusti 2020 meddelade han att Mäklaren hade gjort en anteckning om att han själv mätt boarean som golvyta. Detta har de varken sett i prospekt eller annons på Hemnet och inte heller har Mäklaren uppgett detta i samtal med dem. I efterhand, efter beslut från Mäklarens ansvarsförsäkringsbolag, har de blivit varse att det finns en liten notis i löptext i prospektet. I flera delar där fastigheten beskrivs faktamässigt har fastigheten marknadsförts som 180 kvm.

Mäklaren

Inledningsvis konstateras att NN-YY har bott i huset i cirka fyra år. Enligt 26 § fastighetsmäklarlagen ska en köpare som vill kräva skadestånd underrätta mäklaren om detta inom skälig tid efter det att han eller hon insåg eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för kravet. Om boarean varit av så stor betydelse för NN-YY och för fastighetens marknadsvärde som det nu påstås, borde NN-YY i ett tidigare skede ha reagerat på att boarean inte uppgick till 180 kvm, som de menar att de uppfattade det vid köptillfället, och följt upp det faktum att arean enligt taxeringsinformationen var 133 + 23 kvm. Att så var fallet har de varit medvetna om sedan innan köpet. Reklamation skedde först den 17 augusti 2020. Reklamation har således inte skett inom skälig tid, med följderna att NN-YY:s eventuella rätt till skadestånd fallit bort.

Om reklamation skulle anses ha skett i rätt tid framförs följande.

Han förnekar att han skulle ha agerat oaktsamt genom att lämna felaktiga uppgifter i objektsbeskrivningen. Objektsbeskrivning och prospekt innehåller korrekta uppgifter om vilken bo- och biarea som finns registrerad i taxeringsinformationen och om att i den angivna arean om 180 kvm har det övre planets ytor till alla delar räknats in.

Han kan inte i detalj minnas vad som diskuterades vid försäljningen då denna ägde rum för drygt fyra år sedan. Om några diskussioner kring boarean ägde rum innan överlåtelsen kan han dock inte ha uppgett något annat än hur bo- och biarea beräknas för ytor med snedtak, det vill säga att endast golvyta med takhöjd 190 cm på ett utrymme om minst 60 cm bredd räknas in i boarean, samt att såsom framgår av objektsbeskrivningen har i den angivna boarean om 180 kvm det övre planets ytor till alla delar räknats in. Han förnekar att han muntligen eller på annat sätt

skulle ha lämnat några felaktiga eller missvisande uppgifter om hur arean hade beräknats.

Han förnekar även att NN-YY skulle ha lidit någon skada. Av objektsbeskrivningen framgår att arean enligt taxeringsinformationen är 133 + 23 kvm. Även om NN-YY skulle ha haft en felaktig uppfattning om vad uppgiften om 180 kvm grundades på, måste de ha varit medvetna om att det fanns en betydande osäkerhet kring arean och att bostaden kunde ha en boarea om endast 133 kvm. Det måste kunna antas att NN-YY, samt övriga budgivare, tagit hänsyn till denna osäkerhet när de lade bud på fastigheten och att de trots osäkerheten ansåg fastigheten värd det bud som slutligen lades.

En fastighets marknadsvärde kan vidare sällan beräknas linjärt utifrån antalet kvadratmeter. Det beror dels på det som kallas den avtagande gränsnyttan, vilket innebär att värdet per kvadratmeter i regel minskar ju större bostaden är, men också på att det är fler faktorer än bostadens storlek som avgör fastighetens värde, såsom läge, insyn, skick, planlösning och tillhörande utrymmen och ytor. Köpare och spekulanter har besökt fastigheten för visning och haft möjlighet att bilda sig en uppfattning om hur byggnadens utrymmen ter sig och hur de kan utnyttjas. När det gäller privatbostadshus kan också tomtens storlek och skick ha stor betydelse. Av prospektet framgår bland annat att det är fråga om ett väl underhållet kedjehus med garage och renoverat kök, samt stor, insynsskyddad terrass i söder- och västerläge. Av budgivningslistan framgår att intresset för fastigheten var stort och att överlåtelsen föregicks av en intensiv budgivning där sex budgivare deltog. Mot den bakgrunden bestrids att fastighetens marknadsvärde vid överlåtelsen skulle ha varit lägre än köpesumman om 3 060 000 kr eller att slutpriset hade blivit lägre, om uppgiften om 180 kvm inte hade funnits med i objektsbeskrivningen eller om det tydligare hade framgått vad uppgiften baserades på.

Det noteras även att det är NN-YY som har bevisbördan för att en ekonomisk skada föreligger och att något underlag till styrkande av den påstådda skadan inte har uppvisats, annat än en hänvisning till en linjär beräkning.

Om skada skulle anses föreligga måste den anses orsakad av NN-YY:s eget agerande, då de inte tagit hänsyn till taxeringsinformationens areauppgifter, som också fanns angivna i objektsbeskrivningen, eller följt upp den osäkerhet som förelåg avseende arean. En eventuell ersättning ska därför sättas ned till noll kr.

Ränteyrkandet

Av 4 § 3 st. räntelagen följer att ränta löper från den dag som infaller trettio dagar efter det att borgenären har framställt krav på ersättning och lagt fram utredning som med hänsyn till omständigheterna skäligen kan begäras av honom. Han mottog NN-YY:s krav den 17 augusti 2020. Om rätt till skadestånd skulle föreligga, löper dröjsmålsränta från den 16 september 2020.

Enligt 2 § 2 st. räntelagen, som dock endast gäller fordringar som avser återgång av betalning då avtal hävts till följd av kontraktsbrott eller på annan grund, beräknas ränta på tiden från att betalningen erlades. Om nämnden anser att 2 § 2 st. räntelagen är tillämplig på en skadeståndsfordran, vilket bestrids, vitsordas att betalning har skett på tillträdesdagen den 1 december 2016.

NN-YY har i huvudsak tillagt följande:

Mäklaren kan inte hävda att reklamationen gjorts för sent, detta då hans ansvarsförsäkringsbolag redan provat ärendet utan att avvisa detta. Därav faller hans argument att reklamation inte skett i inom skälig tid. Vidare reklamerade de cirka en vecka efter att de fått reda på den korrekta boarean.

Vad gäller boarean så kan inte Mäklaren redogöra för varför han uppgav 180 kvm i boarea. De vill även hävda att gemene man inte kan räkna boarea och än mindre när det är snedtak. Mäklaren har på eget sätt hittat på hur man mäter boarea och inte gjort någon som helst hänvisning i faktasidor i prospekt eller på Hemnet hur mätningen gått till. Att gömma en egenpåhittad beräkningsmodell i löpande text kan inte anses vara god sed inom mäklaryrket.

Avseende den muntliga kommunikationen finns denna tyvärr inte dokumenterad och att det är ord mot ord i denna fråga.

Vid köp av fastighet tittar i regel köpare på vad likvärdiga hus säljs för, där en jämförelse av bland annat boarea, läge och fastighetens skick görs för att veta hur mycket man kan sträcka sig till i en eventuell budgivning. I detta specifika fall torde budgivare ha tittat på fastigheter om 180 kvm i boarea och inte jämfört med fastigheter med en boarea om 155 kvm.

Nämnden bad Mäklaren att yttra sig över NN-YY:s inlaga samt att besvara följande frågor.

1. Vad uppgår den verkliga boarean till enligt din uppfattning?
2. Varifrån kom uppgiften i objektsbeskrivningen om 180 kvm boarea?

Mäklaren tillade i huvudsak följande:

NN-YY har uppgett att boarean, korrekt beräknad med beaktande av hur boyta beräknas för våning med snedtak, är 155 kvm. Han ser ingen anledning att ifrågasätta den uppgiften.

Tyvärre minns han inte detaljerna från den aktuella försäljningen som ägde rum för fyra år sedan. I akten finns noterat att boarean enligt mått på husritning uppgår till 180 kvm. Detta är sannolikt ursprunget till uppgiften.

Vad gäller NN-YY:s påstående att han inte kan åberopa sen reklamation noteras att det inte finns något stöd för att rätten att åberopa sen reklamation skulle gå förlorad enbart för att kravet bestridits på annan grund och utan att en reklamationsinvändning framförts omgående eller i det första bestridandebrevet. I praxis och doktrin rörande köprättsliga tvister har ansetts att en säljare kan förlora rätten att åberopa för sen reklamation om denne ger köparen intryck av att hen avstått från att göra en invändning om för sen reklamation, t.ex. genom att föreslå en uppgörelse eller förhandla med köparen utan att påtala att reklamation skett för sent. I NJA 1993 s. 436 uttalade HD dock att "om säljaren däremot från början intar en avvisande hållning och inskränker sig till att bemöta köparens anmärkningar kan det inte anses oskäligt att han bibehåller sin rätt att senare göra invändning om att reklamation skett för sent".

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat objektsbeskrivningen. Innehållet i objektsbeskrivningen, som är relevant för ärendet, har återgetts under rubriken "Bakgrund" ovan.

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.

Vilken boarea har byggnaden?

Parterna är ense om att den verkliga boarean uppgår till 155 kvm.

Lämnades det en felaktig uppgift i objektsbeskrivningen?

I objektsbeskrivningen angavs boarean till 180 kvm. Vidare angavs, inom parentes, att i fastighetstaxeringen fanns uppgiften "133+23". För den som är insatt i fastighetsnomenklaturen ligger det nära till hands att tolka den sistnämnda uppgiften som 133 kvm boarea och 23 kvm biarea. Enligt kontexten i objektsbeskrivningen skulle den emellertid också kunna tolkas som att boarean var 156 kvm (133+23) enligt fastighetstaxeringen.

Sammantaget anser nämnden att uppgiften i objektsbeskrivningen måste ses som felaktig. Det gäller särskilt som uppgiften om 180 kvm framställdes som den i någon mening "riktiga" uppgiften.

Agerade Mäklaren oaktsamt?

Av utredningen får anses framgå att uppgiften om 180 kvm kom från Mäklaren, från en uppmätning som han själv gjort. NN-YY har uppgett att så var fallet och Mäklaren har egentligen inte invänt mot den uppgiften; han har uppgett att 180 kvm "fanns noterat i akten", dock utan att ange vad som var källan till noteringen.

Av objektsbeskrivningen och Mäklarens egna uppgifter framgår att han hade räknat in samtliga ytor på övervåningen i de 180 kvm boarea. En yta är emellertid inte detsamma som en area, vilket en mäklare måste känna till. Mäklaren agerade i vart fall oaktsamt när han angav hela ytan som boarea. Att det stod i objektsbeskrivningen att samtliga ytor var medräknade medför ingen annan bedömning; en konsument kan inte förväntas känna till skillnaden mellan yta och area. Dessutom angavs det att ytorna var medräknade i "angiven boyta", men någon uppgift om "boyta" lämnades överhuvudtaget inte i objektsbeskrivningen.

Vidare: om en mäklare anger alternativa areauppgifter, som i detta fall, ska källan till respektive uppgift anges. Mäklaren agerade även oaktsamt när han inte redovisade källan till uppgiften om de 180 kvm.

Orsakssamband och skada

Som framgått har nämnden kommit fram till dels att boarean uppgick till 155 kvm, dels att uppgiften om de 180 kvm boarea framställdes som den i någon mening "riktiga" uppgiften, dock att det inom parentes angavs att fastighetstaxeringen hade andra uppgifter.

Den eventuella skadan får beräknas med ledning av 38 § köplagen, det vill säga man får fråga sig hur den felaktiga uppgiften påverkade marknadens betalningsvilja. Det blir närmast fråga om att bedöma prisskillnaden mellan följande två fall.

Fall 1: Fastigheten marknadsförs med den felaktiga uppgiften att boarean uppgår till 180 kvm, med reservation för att fastighetstaxeringen har andra uppgifter.

Fall 2: Fastigheten marknadsförs med den korrekta uppgiften att boarean uppgår till 155 kvm.

I övrigt allt annat lika, det vill säga spekulanterna har besett byggnaden före köpet och kunnat bilda sig en uppfattning om de faktiska utrymmena.

Nämnden anser att prisskillnaden sannolikt uppgår till de begärda 40 000 kr.

Reklamation

NN-YY har oemotsagda uppgett att de upptäckte boareafelet i augusti 2020, när de lät mäta upp byggnaden inför en försäljning. Det är vidare ostridigt att reklamation skedde i augusti 2020.

Något skäl till varför NN-YY borde ha upptäckt boareafelet tidigare än när det faktiskt upptäcktes har inte framkommit. Reklamation har därmed skett i rätt tid.

Jämkning

Någon anledning att jämka skadeståndet har inte framkommit.

Ränta

NN-YY har inte rätt till annan eller mer ränta än vad Mäklaren har godtagit, det vill säga dröjsmålsränta från den 16 september 2020.

På nämndens vägnar:

Magnus Melin

INFORMATION

I beslutet har deltagit: jur kand Magnus Melin, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Björn Willborg, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare och Guy Wallster, 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.