

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen MN

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN och YY har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN och YY har begärt att Mäklaren ska betala 1 300 000 kr.

Mäklaren har motsatt sig kravet och inte godtagit det begärda beloppet som rimligt i och för sig.

BAKGRUND

Den 12 april 2024 köpte NN och YY ("NN-YY") ett bostadsrättshus i X-orten för 5 400 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande:

Boarea	161 m ² + biarea 12 m ²
Areakälla	enligt lägenhetsförteckning.
	Möjlighet till att inreda vind som boyta. Om man lägger golv hela vägen till takfoten=totalt 198kvm

Enligt NN-YY lämnade Mäklaren felaktig information angående möjligheten att inreda vinden för boende. De har därför begärt skadestånd.

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

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN-YY

I objektsbeskrivningen stod det att möjlighet fanns att inreda vinden som boyta. Detta informerade också Mäklaren dem om i samband med försäljningsprocessen.

Nu har det kommit till deras kännedom att det enligt detaljplanen inte är tillåtet att inreda en tredje våning för boende. Det innebär en kraftig värdeminskning på bostaden och den motsvarar inte heller längre deras behov, då de är många i familjen. Möjlighet till att inreda vinden var en stor och avgörande drivkraft vid deras köp av bostadsrätten.

Enligt objektsbeskrivningen ger inredning av vindsutrymmet en totalyta på 198 kvm. Det innebär att en sådan inredning skulle öka boytan med 37 kvm (198-161).

Priset per kvadratmeter vid köpet var 33 540 kr/kvm, vilket implicerar en potentiell ekonomisk skada på 1 240 993 kr. Dessutom motsvarar inte bostadsrätten längre deras behov och detta tar mycket tid i anspråk för dem.

Mäklaren

Grunder

NN-YY har reklamerat den påstådda bristen med "boyta" på vinden för sent. Den påstådda bristen reklamerades först den 23 oktober 2024 och förvärvet gjordes

den 12 april 2024, det vill säga efter drygt sex månader. Även om reklamationstiden skulle räknas från tillträdet den 2 augusti 2024 så är reklamationen gjord för sent.

Hon bestrider också att hon skulle ha agerat vårdslöst i sitt mäklaruppdrag.

Bakgrund och omständigheter

Inför försäljningen gick hon igenom handlingarna avseende bostaden tillsammans med säljaren, ET. Informationen hon fick var att bostaden hade en oinredd vind, som man kunde inreda. ET förklarade att han hade haft planer på att sätta upp en trappa till vinden och använda utrymmet som gym eller ett extra allrum. Informationen om att vinden kunde inredas fick ET av styrelsen samt genom en av de boende i området, PP, på X-vägen 37E.

PP hade inrett sin vind och meddelat att både ET och potentiella spekulanter var välkomna hem till honom på ett besök för att se hur en sådan lösning kunde se ut. För att bekräfta uppgiften om att vindsvåningen kunde inredas kontaktade hon PP via sms. Av sms-konversationen framgår att PP hade inrett vinden och inte hade något emot att visa vindsutrymmet. Då möjligheten att inreda vinden var ett stort plus, ville säljaren ET att den uppgiften skulle framgå av objektsbeskrivningen.

Av den s.k. mäklarbildens framgår att boarean uppgår till 161 kvm + 12 kvm. I mätprotokollet framgår samma boarea om 161 kvm och samtidigt tydliggörs att tolv kvm avser "begränsad takhöjd under snedtak" som inte är mätvärt utrymme.

Uppgiften om boarean angavs även i objektsbeskrivningen till 161 kvm.

I ekonomiska planen, som även den presenterades för NN-YY då den låg som annonserat dokument i annonsen, angavs att huset hade en total area på 198 kvm.

Inför försäljningen frågade hon både säljaren ET och den tidigare ägaren av bostaden, MO, om de 161 kvm kontra de 198 kvm som framgick av den ekonomiska planen. MO sa att om man lägger golv nere vid till takfoten på vinden så blir den 37 kvm. Att vinden fick inredas som boyta hade de boende i föreningen, bland annat ET och MO, fått information om från styrelsen i bostadsrättsföreningen.

Hon saknade anledning att ifrågasätta ET:s och MO:s uppgifter. Trots det gjorde hon en reservation i objektsbeskrivningen: *"Möjlighet till att inreda vind som boyta. Om man lägger golv hela vägen till takfoten=totalt 198 kvm"*. Detta gjordes för att poängtera att de extra 37 kvm tillkom om man lade golv ner till takfoten.

Av objektbeskrivningen framgår att planritningen enbart visar våningsplan 1 och 2, inte vinden.

Innan objektsbeskrivningen blev offentlig så godkändes den av säljaren. Ämnet i mejlet var annonsgodkännande och säljaren godkände annonsen den 8 mars 2024.

Det framgår varken av objektbeskrivningen eller någon annan utfästelse att boarean skulle bli 37 kvm extra. Det talas enbart om boyta. Det är en skillnad på boarea och boyta rent definitionsmässigt.

Inför köpet var inte skrivningen om boyta/boarea i objektsbeskrivningen uppe för diskussion med NN-YY. Uppgifterna om snedtak ner till takfoten kan inte ha undgått dem. Att vinden har snedtak ända ner till takfoten framgår klart och tydligt av objektsbeskrivningens omslagsbild.

Vid visningen fanns en lucka i taket med utfällbar stege upp till vinden. Hon och NN-YY besökte inte vinden tillsammans under visningen. Inte heller vid efterföljande kontakter med NN-YY ställde de frågor om uppmätning av golvyta eller exakta kvm på vinden. Hon kan därför inte vitsorda NN-YY:s påstående att möjligheten att använda ytan på vinden som boarea var en viktig omständighet för deras köpbeslut.

Efter visning köpte NN-YY bostadsrätten för 5 400 000 kr. Överlåtelseavtalet undertecknades den 12 april 2024 med tillträde den 2 augusti 2024.

Strax efter försäljningen var en annan bostadsrätt i samma förening ute till försäljning genom en annan mäklare. I annonsen angavs följande angående vinden:

”Stort vindsutrymme med hög takhöjd och gott om möjlighet till extra förvaring. En vindslucka leder till det rymliga och väl tilltagna vindsutrymmet. Här finns ett fönster som ger extra ljusinsläpp.

Det finns möjlighet att inreda vinden för ytterligare boyta, dock krävs godkännande av föreningen.”

Av annonsen framgår att även andra boende i föreningen var av uppfattningen att vinden fick inredas som boyta, men att det krävdes ett godkännande från styrelsen.

Sammanfattningsvis anser hon att hon enbart har förmedlat de uppgifter om vinden som lämnats av säljaren TE och den tidigare ägaren MO. Dessutom kontrollerade hon uppgiften med andra boende i föreningen, som dessutom erbjöd sig att visa upp vinden för spekulanter. Det kan inte anses ligga i en mäklares uppgift att

kontrollera kommunens detaljplan, speciellt inte när säljare, tidigare säljare och övriga boende i föreningen gör gällande att man får inreda vinden till boyta.

Det begärda beloppet

NN-YY uppger att skadeståndet grundas på kvadratmeterpriset. Köpeskillingen 5 400 000 kr/161 kvm) ger 33 540 kr/kvm. Förlusten av de 37 kvm boarea ska enligt NN-YY beräknas som 37 kvm x 33 540 kr, vilket ger 1 240 993 kr. Det begärda beloppet avrundas sedan uppåt av NN-YY till 1 300 000 kr. Vad mellanskillnaden om 59 007 kr (1 300 000 kr – 1 240 993 kr) avser är oklart, men bestrids även den i sin helhet.

Rätteligen ska ett eventuellt skadestånd beräknas på förlusten av att inte kunna inreda vinden till boarea. Utrymmet finns ju trots allt kvar såsom förvaringsutrymme, och hela ytan på vinden kan inte klassas som boarea. Det är okänt vilken takhöjd vinden har, men utifrån bilder kan den golvytan som har över 190 cm i takhöjd inte uppgå till många kvadratmeter. Att ytan på vinden skulle ge en boarea på 37 kvm bestrids.

NN-YY tillade följande:

De reklamerade köpet i samband med att de fått vetskap om att en inredning av en tredje våning inte var tillåten. Detta skedde i samband med ett möte i bostadsrättsföreningen. Där informerades de om att det pågick en rättstvist där en tidigare köpare av lägenhet stämt föreningen. I samband med detta hade han klagat hos kommunen att det byggts och inretts vindar i strid med kommunens detaljplan.

Det är uppenbart att vinden inte är boarea nu, då vinden inte är inredd. Deras reklamation rör den utlovade möjligheten att inreda en tredje våning och därmed göra den till boarea.

Det framgår tydligt av objektsbeskrivningen att det är möjligt att inreda vinden och skapa en boyta/boarea på 37 kvm där. De har många barn och ställde därför många frågor om detta. De fick också veta av Mäklaren att det fanns bygglov för att installera ett stort takfönster för att öppna upp och få en trevligare miljö för den inredda vinden. Möjligheten att inreda vinden var en nyckelfråga för dem. Nu fattas det ett rum. Dessutom förmedlade Mäklaren kontakt med annan person i föreningen som kunde visa hur en inredning av vinden kunde se ut.

Skadeståndskravet är grundat på antagen förlust till följd av de förlorade 37 kvm. De 59 007 kr (1 300 000 – 1 240 933) är kopplat till den olägenhet som uppstått då

det saknas ett rum till ett av barnen, varför de behöver se sig om efter annan bostad som fungerar för familjen.

Det bör vara allmänt känt att inredda vindar värderas högt i förhållande till sin yta och att värdet på inredd vind vida överstiger värdet på oinredd vind inklusive kostnad för själva inredandet.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren avsiktligt 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 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.

Den som vill kräva skadestånd av en mäklare ska normalt reklamera inom skälig från det att han eller hon insåg eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för kravet.

Reklamation

Det är Mäklaren som har bevisbördan för när reklamationsfristen började löpa, jfr rättsfallet NJA 2021 s. 353 (p. 12).

Parterna förefaller överens om att reklamation skedde den 23 oktober 2024 och NN-YY har uppgett att de reklamerade så snart de hade fått kännedom om att vinden inte fick inredas för boende. Mäklaren har endast åberopat att köpet ägde rum den 12 april 2024 och tillträdet den 2 augusti 2024. Hon har inte visat att NN-YY vid någon av dessa tidpunkter hade eller borde haft kännedom om att vinden inte fick inredas. Med andra ord är det inte visat att reklamation har skett för sent.

Oaktsamhet m.m.

Det är utrett att Mäklaren i objektsbeskrivningen angav att det var möjligt att inreda vinden. Det är också utrett att det beskedet var felaktigt; enligt detaljplanen fick vindsplanet inte användas för boende.

Frågan är om Mäklaren agerade oaktsamt när hon lämnade den felaktiga uppgiften. I den frågan gör nämnden följande bedömning:

Mäklaren har oemotsagd uppgett – och nämnden lägger uppgiften till grund för bedömningen – att uppgiften om att vinden kunde inredas för boende lämnades av säljaren, som i sin tur hade fått den från bostadsrättsföreningens styrelse. Uppgiften bekräftades också, har Mäklaren uppgett, av en tidigare ägare av bostaden samt av en annan medlem i föreningen, som hade inrett sin vind för boende.

En mäklare har normalt rätt att lita på de uppgifter som säljaren lämnar och kan utan egen kontroll vidarebefordra dem till köparen, se prop. 1983/84:16 s. 37 f., 58 och 67, SOU 2008:6 s. 190 samt rättsfallet NJA 1997 s. 667. Det gäller dock bara för sådana uppgifter som säljaren kan antas ha en rationell uppfattning om, se exempelvis FRN 86/17.

En säljare har typiskt sett inte någon kunskap om gällande detaljplaner. Det fanns därför skäl för Mäklaren att vara vaksam och kritisk mot uppgiften om möjligheten att inreda vinden. Eftersom uppgiften om att det var möjligt att inreda vinden inte bara kom från säljaren utan även från bostadsrättsföreningen och två ytterligare personer, varav en faktiskt hade inrett sin vind, anser nämnden emellertid att Mäklaren inte agerade oaktsamt när hon vidarebefordrade den felaktiga uppgiften.

Skada

Med den bedömning som nämnden gjort i frågan om oaktsamhet saknas det anledning att ta ställning till frågan om skadans storlek. Nämnden vill ändå tillägga att skadan avseende lägre marknadsvärde inte kan beräknas till de 1 240 933 kr som NN-YY har begärt. Det beror på följande:

- Hela golvytan på vinden skulle aldrig kunna utgöra boarea eftersom ytan var belägen under snedtak. En del av ytan hade utgjorts av icke mätvärd area, även om den hade varit inredd. Det framgick av objektsbeskrivningen att de tillkommande kvadratmeterna avsåg golvyta ända ner till takfoten.
- Även om hela vinden hade kunnat utgöra boarea, kan skadan vid boareafel normalt inte beräknas efter kvadratmeterpriset. Det hänger ihop med lagen om

avtagande gränsnytt – en bostads ”första” kvadratmeter är mer värdefulla än de ”sista”.

- Att inreda vinden hade varit förenat med en kostnad.
- Från värdet av en inredd vind skulle förlusten av ett lika stort förrådsutrymme ha avräknats.

Övrigt

Nämnden vill slutligen tillägga att beslutet i detta ärende inte innebär ett ställningstagande till om NN-YY med framgång kan vända sig mot säljaren med sitt krav.

På nämndens vägnar:

Ingemar Persson

INFORMATION

I beslutet har deltagit: f.d. justitierådet Ingemar Persson, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Johan Nordenfelt, fastighetsmäklarrepresentant, Per Isberg, fastighetsmäklarrepresentant och Guy Wallster, fastighetsmäklarrepresentant. Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin. Nämndens beslut är enhälligt.

Beslutet kan inte överklagas. Beslutet kan omprövas endast 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.