

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen DH

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala 550 000 kr.

Mäklaren har motsatt sig kravet och inte godtagit det begärda beloppet som rimligt i och för sig. För egen del har hon begärt att ett eventuellt skadestånd ska jämkas, i första hand till noll.

BAKGRUND

Den 28 januari 2025 köpte NN en fastighet i Småstaden för 2 550 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Enligt NN marknadsförde Mäklaren byggnaden som en villa, trots att den egentligen var ett fritidshus. Hon 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

Anledningen till kravet är att Mäklaren sålde ett fritidsboende som en villa. Mäklaren både marknadsförde och sålde fastigheten på felaktiga och vilseledande grunder. Både i prospektet och på Fastighetssajten marknadsfördes fastigheten som en villa.

Beloppet är baserat på vad ett fritidsboende skulle kosta i samma område, 2 000 000 kr. Skillnaden mot köpesumman 2 550 000 kr är 550 000 kr, vilket är den ekonomiska skada hon lidit.

Mäklaren

Grunder för bestridandet

I första hand bestrids kravet på den grunden att hon inte uppsåtligt eller av oaktsamhet har åsidosatt någon skadeståndssanktionerad bestämmelse i fastighetsmäklarlagen.

I andra hand bestrids kravet på den grunden att eventuell skada inte uppgår till krävt belopp och att det inte föreligger ett orsakssamband mellan påstådd oaktsamhet och påstådd skada.

I tredje hand ska skadeståndet under alla förhållanden jämkas.

Oaktsamhet

Grunden för NN:s krav är att huset i Fastighetssajten-annonsen och objektsbeskrivningen felaktigt benämndes som en villa, och att det rätteligen borde ha benämnts som ett fritidshus.

Den inledande frågan är om det överhuvudtaget är felaktigt att benämna huset som en villa. Att huset benämnts på det sättet i Fastighetssajten-annonsen och på ett ställe i objektsbeskrivning är ostridigt i och för sig.

Såvitt känt finns det ingen definition av begreppet "villa" i lagstiftningen.

I fastighetstaxeringslagen (1979:1152) finns i 2 kap. bestämmelser om indelning av byggnader i byggnadstyper. En av dessa byggnadstyper är småhus, som definieras som "[b]yggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer". Både villor som används för permanentboende och fritidshus ryms inom denna byggnadstyp.¹

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) krävs det bygglov för nybyggnad av såväl hus för permanentboende som fritidshus. Däremot behöver fritidshus inte uppfylla vissa krav avseende tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga (8 kap. 6 § denna lag). Andra undantag som gäller vid nybyggnad av fritidshus framgår av plan- och byggförordningen (2011:338) och Boverkets byggregler (2011:6).²

Prövningen av en bygglovsansökan kan alltså påverkas av husets tänkta användning. Värt att framhålla är dock att det inte krävs bygglov för att börja använda ett fritidshus som permanentbostad, eftersom det inte anses handla om en väsentlig ändring av byggnadens ändamål i den mening som avses i 9 kap. 1 § första stycket 3 plan- och bygglagen (RÅ 1965 K 534).

Enligt Svenska Akademiens ordlista är en villa ett fristående enfamiljshus. I vardagligt språkbruk är det även så ordet "villa" brukar användas, i vart fall om huset används som permanentbostad.

Det aktuella huset är byggt 1966 inom ett fritidsområde. Om huset är byggt som fritidshus innebär det inte med nödvändighet att det har byggts med en lägre standard än vad som krävts för ett hus avsett som permanentbostad. Någon närmare utredning finns inte på denna punkt.

Den 23 oktober 2023 gjordes en besiktning på uppdrag av säljaren. Besiktningen gjordes i samband med en tidigare försäljning som aldrig fullbordades. NN fick emellertid ta del av detta besiktningsprotokoll.

Besiktningsprotokollet innehåller ett flertal anmärkningar på husets skick, men ingen anmärkning som har bäring på att huset inte skulle vara lämpat för permanentboende. Säljaren hade också använt huset som permanentbostad sedan år

¹ Före 2015 fanns en särskild typkod för fritidshus, 221, men den koden har tagits bort. Efter 2015 har Skatteverket slagit ihop dessa kategorier så att alla småhus – oavsett om de används som permanentbostad eller fritidshus – klassificeras med typkod 220.

² På Boverkets hemsida finns en god översikt av kraven på fritidshus enligt plan- och bygglagstiftningen, <http://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggande/krav-pa-byggnadsverk-tomter-mm/byggnadsverk/fritidshus/>.

2005. Under den tid som säljaren ägt huset, samt dessförinnan, har huset byggts ut och renoverats vilket får antas ha höjt husets standard.

Det ovanstående leder till följande slutsatser. Den viktigaste faktorn för att avgöra om ett småhus ska ses som en villa eller fritidshus verkar vara hur huset faktiskt används. I detta fall uppfattar hon det som ostridigt att huset har använts som permanentbostad och inte som fritidshus. Utredningen visar inget annat än att huset uppfyllt kraven för en permanentbostad. Av dessa skäl har det inte varit felaktigt av henne att benämna huset som en villa.

Alternativet att benämna huset som ett fritidshus skulle däremot ha kunnat ifrågasättas. Det skulle ha gett den missvisande bilden att huset endast har använts av säljaren under en begränsad del av året, när huset i verkligheten hade använts året runt.

Hon har haft fog för att utgå från säljarens användning av huset vid valet att benämna det som en villa. Objektsbeskrivningen innehåller därutöver kompletterande information om huset och dess historik. Där står det i inledningen att huset "under många år har nyttjats som helårs boende" och under rubriken "Planbestämmelser" anges "Fritidsområdet [fritidslyckan], Byggnadsplan (Beslutsdatum: 1960-05-07, Senast ändrad: 2023-02-24)". NN har därför blivit informerad om att det rör sig om ett hus som först kan ha byggts som fritidshus, men som sedan använts som permanentbostad.

Hon har inte haft någon skyldighet att kontrollera om det ursprungliga bygglovet avsåg ett fritidshus. Hon har inte heller haft en skyldighet att efterforska om huset hade en annan standard än vad som gäller för permanentbostäder. Hon har med stöd av besiktningsprotokollet utgått från att huset är lämpligt som permanentbostad.

Orsakssamband och skada

NN påstår en skada om 550 000 kr, motsvarande skillnaden mellan köpeskillingen om 2 550 000 kr och priset för ett fritidshus i samma område.

Bevisning till stöd för den påstådda skadans storlek saknas. Inget belopp kan därför vitsordas som skäligt i och för sig.

Hon bestrider vidare att priset för fastigheten skulle ha blivit ett annat om ordet "villa" inte hade förekommit i Fastighetssajten-annonsen och i objektsbeskrivningen.

Som redan nämnts angavs det i objektsbeskrivningen att huset var byggt inom ett fritidsområde, att det kan ha byggts som fritidshus och att huset sedan länge använts som permanentbostad. NN har varit på visning av fastigheten och har då haft god möjlighet att undersöka huset och bilda sig en egen uppfattning om dess skick. Med sig på visningen hade hon sin far, som enligt hennes förståelse arbetar med VVS och är kunnig inom byggnadskonstruktion. Hon berättade för NN och fadern att säljaren köpte fastigheten som fritidshus år 2001 och att säljaren efter några år, omkring år 2005, flyttade dit för att bo där permanent samt att säljaren bodde i huset fram till hösten 2023. NN har vid visningen kunnat konstatera att huset hade stora renoveringsbehov, vilket hon även fått besked om genom besiktningsprotokollet.

NN har alltså köpt fastigheten medveten om husets historik och skick. Det framstår inte som troligt att NN grundat sitt beslut gällande priset på att huset benämns som en villa. Att ett hus benämns som villa säger strängt taget väldigt lite om dess standard i jämförelse med ett fritidshus. Detta särskilt om huset har bebotts permanent under tjugo års tid och renoverats i olika omgångar. Ett fritidshus kan dessutom ha högre standard än många villor.

Jämkning

Om det har varit av vikt för NN om huset var byggt som fritidshus, hade hon haft både skyldighet och möjlighet att undersöka den saken närmare. NN har inte kontrollerat bygglovshandlingar eller anlitat en besiktningsman för få en sakkunnig bedömning av om huset uppfyller kraven på en permanentbostad. Att huset kan ha byggts som fritidshus har NN blivit informerad om genom objektsbeskrivningen.

Denna bristande undersökning leder till att NN varit medvållande till den skada som hon menar att hon lidit. Ett eventuellt skadestånd ska därför jämkas på grund av medvållande. Jämkning ska ske till i första hand noll kr.

NN tillade i huvudsak följande:

Hon anser att Mäklaren med tydligt uppsåt har använt sig av falsk marknadsföring och sålt objektet med fel beskrivning. Enligt besiktningen som gjordes av Besiktningsfirman står det klart och tydligt att objektet inte följer standard för en villa och därav har fel uppstått. Även på Fastighetssajten marknadsfördes objektet som en villa. Hade det inte varit fallet, hade hon inte ens gått på visning.

Hur Mäklaren uppfattat att säljaren använt huset är inte relevant då hon både lagt ut annonsen som villa, beskrivit huset som villa i prospektet och pratat om huset som en villa.

Det krävda beloppet baseras på vad en fritidsbostad i liknande skick kostar/kostat på Fastighetssajten den senaste tiden. Att jämföra det med priset hon betalade bör räcka som bevisning.

UTREDNINGEN

Nämnden har bland annat tagit del av köpekontraktet, marknadsföringen på Fastighetssajten samt ett protokoll över en besiktning.

I marknadsföringen på Fastighetssajten angavs bland annat följande:

Bostadstyp

Villa

I besiktningsprotokollet angavs bland annat följande:

Byggnadsbeskrivning

Fritidshus i ett plan på torpargrund

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.

Bedömningen i detta fall

Någon enhetlig definition av begreppen "fritidshus" eller "fritidsfastighet" finns inte. Begreppen används i olika rättsliga sammanhang, såsom fastighetstaxering, beskattning och familjerätt, där deras innebörd kan variera. Generellt sett avser begreppet "fritidshus" ett småhus som är inrättat för fritidsboende, och "fritidsfastigheter" är fastigheter som används för fritidsändamål snarare än permanentboende. Vid bodelning och beskattning är det avgörande hur fastigheten faktiskt används, snarare än dess formella klassificering.

Även om ett "fritidshus" enligt allmänt språkbruk i regel är enklare byggt än en "villa", kan det normalt inte vara skadeståndsgrundande hur mäklaren väljer att klassificera byggnaden. Hade det funnits en exakt skiljelinje mellan "fritidshus" och "villa" – antingen genom lag eller genom allmänt vedertaget språkbruk – hade saken eventuellt kommit i ett annat läge. Detsamma får antas gälla om husets utrustning avviker från vad som normalt kan förväntas av ett permanentbostadshus.

Parterna förefaller överens om att byggnaden hade använts för permanentboende och att den var försedd med sådana utrustningsdetaljer som normalt behövs för permanentboende. NN:s krav kan därför inte bifallas.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Annika Wilow Sundh, Konsumentvägledarnas förening, Johan Nordenfelt, fastighetsmäklarrepresentant, och Lars-Erik Nykvist, fastighetsmäklarrepresentant. Ärendet har föredragits av jur kand Dag Jensen. 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.