

**Anmälare**

Makarna NN

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Förbundsjuristen Louise Lundqvist

**Saken**

Skadestånd

---

**BESLUT**

Makarna NN har inte rätt till ersättning.

---

**YRKANDEN M.M.**

Makarna NN har yrkat att Mäklaren ska utge 190 984 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

**BAKGRUND**

Genom köpekontrakt den 28 april 2016 förvärvade makarna NN fastigheten XX för en köpeskilling om 9 050 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I objektsbeskrivningen angavs att fastigheten värmdes upp via en vattenburen luftvärmepump, att elkostnaden uppgick till 18 354 kr per år och att den inkluderade uppvärmning. I beskrivningen angavs också att det var fråga om en suterrängvilla,

att det var fyra personer i säljarens hushåll och att byggnadens energiprestanda uppgick till 109 kWh per kvm och år.

## GRUNDER

### Makarna NN

Makarna NN har i huvudsak anfört följande.

Efter ett halvår insåg de att deras elkostnader skulle bli betydligt högre än de som angavs i objektsbeskrivningen. De kontaktade Mäklaren och fick veta att den uppgivna kostnaden var uppdelad i nätavgift och kostnad för elhandel. Kostnaden för elhandel uppgick till 8 400 kr och nätavgiften till 302 kr i månaden plus 24,2 öre/kWh.

När de kontaktade elbolaget fick de veta att säljarnas elhandelskostnad för 2015 hade uppgått till 20 982 kr och för 2014 till 18 953 kr. Säljarens totala elkostnad för 2015 uppgick till 30 936 kr och för 2014 till 28 907 kr.

Under tolv år, innan den luftvärmepump som installerades 2013 kan antas ha tjänat ut, kommer de att ha elkostnader som årligen är 12 582 (30 936 – 18 354) kr högre än vad de hade fått information om. Skadan i denna del uppgår till 150 984 kr (12 582 X 12).

Då de efter de tolv åren kommer att ha merkostnader för att få ned elkostnaden till den nivå som angavs i objektsbeskrivningen, begär de även ersättning för denna tilläggsinvestering. Kostnaden kan beräknas till 40 000 kr, lågt räknat.

Mäklaren borde ha insett att den uppgivna elkostnaden var för låg för en byggnad om 166 + 34 kvm.

### Mäklaren

Mäklaren har i huvudsak anfört följande.

Han erhöll uppgiften om elkostnaden från säljaren och redovisade denna i objektsbeskrivningen. Säljaren bereddes tillfälle att granska beskrivningen och godkände uppgifterna.

Han har inte haft tillgång till några andra uppgifter och hade inte heller anledning att misstänka att uppgiften kunde vara felaktig. Han har med andra ord inte varit oaktsam.

Han ifrågasätter vidare om uppgiften var felaktig. I alla händelser har uppgiften inte inverkat på köpet eller påverkat köpeskillingen.

Den tilläggsinvestering för 40 000 kr som makarna NN nämnt torde avse en eldstad som vid tidpunkten för köpet var belagd med eldningsförbud. Han har inte åsidosatt sin rådgivnings- och upplysningskyldighet avseende eldstaden.

## UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet, en sida av ett dokument som förefaller vara en objektsbeskrivning samt säljarens elfakturor för år 2015.

## NÄMNDENS BEDÖMNING

### *Eldstaden*

Nämnden konstaterar att frågan om eldstadens funktion saknar betydelse för ärendet. Makarna NN har inte begärt ersättning för en defekt eldstad, de har begärt ersättning för fördrjade driftskostnader under de tolv år som de avser att behålla den nuvarande uppvärmningsanordningen samt ersättning med 40 000 kr för att efter de tolv åren nedbringa elkostnaderna till den nivå som angavs i objektsbeskrivningen.

### *Var den angivna elkostnaden felaktig?*

Makarna NN har genom de ingivna fakturorna visat att säljarens elkostnad uppgick till den nivå de angett. Uppgiften i objektsbeskrivningen var med andra ord felaktig.

### *Ansvarar Mäklaren för den felaktiga uppgiften?*

Om det har lämnats en felaktig uppgift i objektsbeskrivningen kan såväl säljare som mäklare bli ansvariga gentemot köparen. Ansvaret ser dock olika ut.

Under förutsättning att säljaren kände till eller åtminstone borde ha känt till vilka uppgifter som mäklaren lämnade i objektsbeskrivningen, ansvarar säljaren strikt

för felaktiga uppgifter i beskrivningen, jfr 18 § 2 st. köplagen. Med strikt ansvar menas att det inte spelar någon roll om säljaren med fog *trodde* att uppgifterna var riktiga. En mäklare ansvarar däremot endast mot köparen om han lämnar felaktiga uppgifter med uppsåt eller av oaktsamhet, det vill säga om han insåg eller borde ha insett att uppgifterna var felaktiga.

Bortsett från de uppgifter som en mäklare enligt 17 § fastighetsmäklarlagen själv måste kontrollera, gäller att mäklaren normalt har rätt att förlita sig på de uppgifter som han erhåller från säljaren. Mäklaren kan således normalt utan egen kontroll vidarebefordra säljarens uppgifter till köparen, se prop. 1983/84:16 s. 37 f., 58 och 67. Med andra ord: om mäklaren i objektsbeskrivningen lämnar en uppgift som senare visar sig vara felaktig, undgår han i regel ansvar om han kan visa att det är säljaren som har lämnat den felaktiga uppgiften.

I detta fall har Mäklaren uppgett att uppgiften om elkostnad härrörde från säljaren. Makarna NN har inte invänt mot påståendet, varför det ska läggas till grund för bedömningen.

Frågan uppkommer nu om Mäklaren, som makarna NN gjort gällande, borde ha insett att säljarens uppgift var felaktig. Nämnden kan inte finna att så är fallet. Den angivna elkostnaden om 18 354 kr för uppvärmning plus hushållsel för en byggnad om 166 + 34 kvm var visserligen låg, men inte så låg att Mäklaren borde ha insett att den var felaktig. Han har därmed inte varit oaktsam.

Vid denna bedömning saknas det anledning att ta ställning till om den felaktiga uppgiften påverkade köpet eller inte.

---

## INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Stina Schmerer, Villaägarnas Riksförbund, Stina Johannesson, 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. Den som har begärt ersättning av en fastighetsmäklare och är missnöjd med beslutet kan dock väcka talan i allmän domstol.