

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen Sara Kroon Strindlund

Saken

Skadestånd

BESLUT

Nämnden anser att NN inte har rätt till den begärda ersättningen.

OM NÄMNDEN

Med stöd av lag (2015:671) om alternativ tvistlösning i konsumentförhållanden godkände Kammarkollegiet den 5 maj 2017 Fastighetsmarknadens Reklamationsnämnd (FRN) som ny nämnd för alternativ tvistlösning när det gäller fastighetsmäklartjänster.

Enligt förordning (2015:739) med instruktion för Allmänna reklamationsnämnden (ARN) prövar inte ARN tvister som kan prövas av en av Kammarkollegiet godkänd nämnd för alternativ tvistlösning. ARN har mot denna bakgrund avvisat NNs anmälan mot Mäklaren och lämnat över ärendet till FRN för vidare handläggning.

Anmälan till ARN föregicks av en prövning av tvisten vid en nämnd med samma namn som den nyinrättade nämnden. Vad som förekom vid den gamla nämnden

har bara beaktats i den utsträckning det åberopats i ARN eller i den nya nämnden.

ANMÄLARENS KRAV OCH MOTPARTENS INSTÄLLNING

NN begär att Mäklaren ska betala 330 000 kr till henne.

Mäklaren motsätter sig kravet.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN

Genom köpekontrakt den 7 september 2015 förvärvade hon fastigheten för en köpeskilling om 1 330 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I objektsbeskrivningen angavs, såvitt nu är av intresse, att uppvärmningskostnaden uppgick till 7 612 kr och att säljarens hushåll bestod av *en* person. Den verkliga förbrukningen var 12 174 kWh till en kostnad av 13 200 kr.

Enligt energideklarationen uppgick förbrukningen till 12 000 kWh och kostnaden för detta uppskattades till 10 800 kr.

Mäklaren borde vetat att fjärrvärme i Uddevalla kostar lite drygt 1 kr/kWh och att siffrorna för förbrukning och för kostnader borde vara i samma storleksordning. Enligt praxis ska mäklaren kontrollera uppgifter som framstår som tveksamma och om det finns motstridiga uppgifter, vilket det gör i detta fall, antingen utreda vilken som är korrekt eller informera om att det finns motstridiga uppgifter. Det har inte Mäklaren gjort.

Skillnaden mellan verklig kostnad och den som angivits i objektsbeskrivningen är (13 200 – 7 612) 5 588 kr per år. Hennes ränta för en treårig bindningstid är 1,42 procent eller netto efter skatteavdrag 1,015 procent. Det kapitalbelopp som krävs vid angiven ränta för att uppnå täckning av den årliga merkostnaden (evighetskapitalisering) är (5 588/0,01015) 555 542 kr. Hon har avrundat skadeståndskrav till 330 000 kr vilket är cirka sextio procent av beräknat kapitalbelopp.

Till styrkande av skadan åberopar hon ett intyg i vilket rätt marknadsvärde vid förvärvstillfället utan felaktigt angiven uppvärmningskostnad anges till 950 000 kr plus minus 50 000 kr.

Mäklaren

Fastighetsmäklarens kontrollskyldighet regleras exklusivt av 17 § fastighetsmäklarlagen och att kontrollera uppvärmningskostnaden ingår inte i kontrollskyldigheten. Vid upprättande av objektsbeskrivning inhämtas således huvudsakligen uppgifterna från säljaren. Fastighetsmäklaren ska kunna förlita sig på att uppgifterna från säljaren är riktiga om det inte finns särskild anledning att misstänka att uppgifterna är felaktiga.

Han fick information om driftskostnaderna av säljarens fullmaktshavare. Uppgifterna fördes vidare i marknadsföringen. Han hade inte anledning att misstro dessa uppgifter. Som fastighetsmäklare är han skyldig att tillhandahålla föreskriven energideklaration, vilket han gjort. Det finns ingen skyldighet för fastighetsmäklaren att gå igenom innehållet i deklARATIONEN. Han har således inte agerat vårdslöst.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Skadeståndsskyldighet föreligger om mäklaren med uppsåt eller av oaktsamhet satt sådan regel åt sidan, som i fastighetsmäklarlagen är skadeståndssanktionerad. Agerandet ska ha lett till en ekonomisk skada och det ska finnas samband mellan mäklarens agerande och skadan. Kravet på samband innebär normalt att agerandet ska ha varit en nödvändig förutsättning för att skadan skulle uppkomma. Det är den som lidit skada som ska bevisa allt detta, dvs. att det föreligger uppsåt eller oaktsamhet, att det finns ett samband mellan agerande och skadan samt skadans omfattning.

Har Mäklaren agerat oaktsamt?

En mäklare som erhåller olika uppgifter om en fastighet, exempelvis om driftskostnaderna, ska normalt redovisa alla uppgifter och ange källan till respektive uppgift. Han eller hon ska medverka till att tvetydigheter undanröjs. Ett köpekontrakt ska inte innehålla motstridiga uppgifter.

Mäklaren har inte kunnat styrka att han lämnade över energideklARATIONEN förrän i samband med kontraktsskrivningen. Viktig information får inte överlämnas på ett så sent stadium av köpprocessen, se rättsfallet RÅ 2006 ref. 53. I detta avseende har han enligt nämndens mening agerat oaktsamt.

Mäklaren har inte någon skyldighet att granska en fristående energideklARATIONEN. I detta fall fogade emellertid Mäklaren såväl energideklARATIONEN med underbilaga

(åtgärdsförslag) som objektsbeskrivningen som bilagor till köpekontraktet. Köpekontraktet kom därför att innefatta båda dessa dokument och därmed få ett motstridigt eller tvetydigt innehåll såvitt avser uppvärmningskostnaden, vilket han inte uppmärksammat. I energideklarationen med underbilaga anges 12 000 kWh och uppskattad kostnad 10 800 kr. Det kan ifrågasättas om inte angiven uppvärmningskostnad i objektsbeskrivningen, 7 612 kr, är så anmärkningsvärd i förhållande till angiven förbrukning i energideklarationen, att han borde ha reagerat på detta vid genomgång av kontraktet. Nämnden anser att han även i detta avseende har varit oaktsam.

Skadan

Om Mäklaren hade agerat aktsamt hade NN i god tid före köpekontraktets undertecknade fått information att säljaren uppgav att uppvärmningskostnaden uppgick till 7 612 kr, men att energiförbrukningen för uppvärmning enligt energideklarationen angavs till 12 000 kWh och till en uppskattad kostnad av 10 800 kr. Skadan är en direkt följd av Mäklarens oaktsamhet. Skadans storlek blir beroende av om marknadsvärdet på fastigheten hade påverkats av de motstridiga uppgifterna och i så fall hur mycket.

Vid avvikelse i periodiska avgifter har ARN i flera fall ansett det skäligt att uppskatta skadan till den årliga avvikelsen multiplicerad med faktorn fem, dvs. en varaktighet om fem år. Differensen mellan 10 800 kr och 7 612 kr är 3 188 kr och skadan skulle med detta synsätt uppgå till 15 940 kr (3 188 X 5). Till saken hör dock att varken en säljares faktiska kostnader eller en uppskattning i en energideklaration ger något exakt mått på vilka kostnader en köpare kommer att få. Om NN hade uppmärksammat på energideklarationen hade hon inte kunnat dra någon annan slutsats än att hennes uppvärmningskostnad antagligen skulle bli högre än den som anges i objektsbeskrivningen. Avvikelsen är emellertid för liten för att det ska vara sannolikt att den hade påverkat fastighetens marknadsvärde. Annorlunda uttryckt har NN inte visat att hon lidit någon skada.

INFORMATION

I beslutet har deltagit f.d. chefsjuristen Bertil Kallner, ordförande, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund (skiljaktig), Stina Johannesson, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Ann-Christine Enqvist, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare och Guy Wallster, fastighetsmäklare.

Beslutet kan inte överklagas. Den som har begärt ersättning av en fastighetsmäklare och är missnöjd med beslutet kan dock väcka talan i allmän domstol.

Skiljaktig mening, se nästa sida.

Skiljaktig mening

Ledamoten Ulf Stenberg är skiljaktig och anför följande.

Jag instämmer med majoritetens bedömning fram till och med sista stycket första meningen. Därefter anser jag att beslutsskälens ska ha följande lydelse.

Som tidigare har omnämnts, har ARN vid avvikelser i periodiska avgifter i flera fall ansett det vara skäligt att uppskatta skadan till den årliga avvikelserna multiplicerad med faktorn fem, dvs. en varaktighet om fem år. I objektsbeskrivningen anges uppvärmningskostnaden till 7 612 kr medan den i energideklarationen uppges vara 10 800 kr. Uppvärmningskostnaden är således 3 188 kr eller 42 procent högre i energideklarationen. Förvisso är varken en säljares faktiska kostnader eller en uppskattning i en energideklaration något exakt mått på vilka kostnader en köpare kommer att få. En upp till 25 procent högre uppvärmningskostnad får därför betraktas som acceptabel och bedöms således inte ha påverkat fastighetens pris. Uppvärmningskostnad som till mer än 25 procent överskrider den i objektsbeskrivningen angivna kostnaden, får däremot anses vara skadestandsgrundande. Den sammantagna skadan uppskattas uppgå till fem årsavvikelser.

Utifrån vad som ovan har anförts, beräknas den årliga skadestandsgrundande avvikelserna i uppvärmningskostnad till 1 285 kr ($10\,800 - 1,25 * 7\,612$). Skadan uppgår således totalt till 6 425 kr ($5 * 1\,285$). Mäklaren rekommenderas därför att betala 6 425 kr till NN.