

Anmälare

NN

Ombud:

Advokaten Erik Åberg

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen Chatrin Heselius

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 255 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

Genom köpekontrakt den 16 november 2015 förvärvade NN fastigheten XX för en köpeskilling om 1 130 000 kr. Säljare var ett dödsbo. Affären förmedlades av Mäklaren.

I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande. "Driftskostnaden är ca 24 500 kr/år och fördelas enligt följande: uppvärmning 20 000 kr, vatten/avlopp 2 500 kr, renhållning 2 000 kr."

I energideklarationen angavs att förbrukningen avseende uppvärmning uppgick till 13 958 kWh per år och att uppvärmningsskällan var direktverkande el. Vidare angavs det att förbrukningen var schablonberäknad eftersom fastigheten hade stått obebodd under en längre tid.

Energideklarationen fogades som en bilaga till köpekontraktet. I köpekontraktet angavs även att NN hade tagit emot en av fastighetsmäklaren, det vill säga Mäklaren, upprättad objektsbeskrivning.

GRUNDER

NN

Efter att han tillträtt fastigheten den 23 november 2016 visade sig att den uppgift om driftskostnader, 24 500 kr per år, som angavs i objektsbeskrivningen var felaktig. Driftskostnaderna för fastigheten uppgår i själva verket till cirka 50 000 kr per år.

Den löpande elförbrukningen är beräknad till 34 800 kr per år. Från detta belopp ska den beräknade hushållselen om 4 000 kr dras av. Vedförbrukningen är beräknad till 12 000 kr per år. Kostnaden för sotning av skorsten, öppna spisar och vedspis är beräknad till 800 kr per år. Sammanlagt innebär detta en kostnad om 43 600 kr i denna del.

Tömning av septiktank om tre kubikmeter kostar cirka 2 300 kr per år. Tömning av BDT-brunn kostar 1 100 kr per år. Den totala årliga kostnaden uppgår därför till 3 400 kr i denna del.

Tömning av soptunna kostar 2 000 kr. Till detta tillkommer större avfall till återvinningsanläggning om cirka 1 000 kr. Sammanlagt 3 000 kr i denna del.

De totala kostnaderna uppgår alltså till $43\,600 + 3\,400 \text{ kr} + 3\,000 \text{ kr} = 50\,000 \text{ kr}$.

Mot bakgrund av att Mäklaren i objektsbeskrivningen angav att uppvärmningskostnaden uppgick till 20 000 kr per år, samt att fastigheten värms upp med både el och ved, måste Mäklaren varit väl medveten om att uppvärmningskostnaden

översteg 20 000 kr per år med el och väsentliga vedkostnader samt att den totala driftkostnaden därmed översteg 24 500 kr per år.

Av energideklarationen framgår att den är baserad på en schablonberäkning. En mäklare har en generell skyldighet att kontrollera uppgifter om driftskostnader som kommer från en säljare. Oavsett detta har det, mot bakgrund av nämnda schablonberäkning, funnits särskilda skäl för Mäklaren att genomföra en sådan kontroll i det aktuella fallet.

Den 20 april 2016 reklamerade han genom sitt ombud.

Genom den felaktiga uppgiften i objektsbeskrivningen har Mäklaren i egenskap av fastighetsmäklare förfarit vårdslöst i fråga om driftskostnadsberäkningen.

Skadan på grund av den felaktiga uppgiften beräknas uppgå till skillnaden mellan den faktiska driftskostnaden och den uppgivna driftskostnaden under en tioårsperiod. Eftersom skillnaden mellan den faktiska och den uppgivna driftskostnaden är 25 500 kr per år uppgår den totala skadan till 255 000 kr.

Mäklaren

NN vände sig till henne i slutet av december 2015 med en begäran om att hon skulle ta fram en fullmakt för honom så att han kunde begära ut uppgifter om tidigare ägares elförbrukning från Vattenfall. Av korrespondens mellan NN och dödsbodelägarna framgår att NN den 5 december 2015 skrev "kostar verkligen strömmen ca 4 000 kr/mån?". Detta tyder på att NN redan i december 2015 förstått att hans faktiska uppvärmningskostnader skulle bli högre än vad som uppgivits i objektsbeskrivningen. Ett reklamationsbrev har tillställts henne den 20 april 2016, således över fyra månader efter att NN måste ha upptäckt det påstådda felet.

Av 26 § fastighetsmäklarlagen (FML) framgår att en köpare som vill kräva skadestånd enligt 25 § ska underrätta fastighetsmäklaren om detta inom skälig tid efter det att han insåg eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för kravet. Om så inte sker förlorar köparen rätten till skadestånd. Vad som utgör skälig tid kan variera, bland annat beroende på vem som drabbats av skada och vilken sakkunskap den skadelidande har. I konsumentförhållanden är en utgångspunkt att en reklamation som framställts inom två månader är rättidig. Något längre reklamationsfrister kan godtas i undantagsfall, till exempel om skadan är sådan att den kräver omfattande teknisk utredning. I det aktuella fallet har betydligt längre tid förflutit. Några särskilda skäl för att godta en reklamation efter över

fyra månader har inte framkommit. Reklamation har således skett för sent, och NN har därför förlorat rätt att kräva skadestånd.

Hon förnekar att hon skulle ha agerat vårdslöst och därigenom åsidosatt sina skyldigheter enligt FML. Av 18 § 2 st. FML följer att objektsbeskrivningen bland annat ska innehålla uppgift om fastighetens driftskostnader. Enligt förarbetena till FML avses härmed säljarens faktiska driftskostnader för närmast förfluten tid, se prop. 2010/11:15 s. 59. Mäklaren är alltså inte skyldig att göra någon prognos över hur driftskostnaderna kan komma att utvecklas eller vilka driftskostnader en presumtiv köpare kan tänkas få. Om en köpare önskar ta del av en sådan prognos kan denne begära att mäklaren upprättar en boendekostnads-kalkyl. Av mäklarjournalen framgår att NN den 11 oktober 2015 har erbjudits en boendekostnads-kalkyl. NN har undertecknat mäklarjournalen och därmed bekräftat att de uppgifter som lämnats däri är korrekta.

Förmedlingsuppdraget ingicks ursprungligen mellan den ena säljaren personligen och hennes kollega YY. När hon, Mäklaren, över uppdraget hade båda säljarna gått bort. Uppgiften i objektsbeskrivningen angående fastighetens driftskostnader grundar sig på uppgifter som YY inhämtat från en av säljarna innan dennes bortgång. Dödsbodelägarna hade inga sådana uppgifter om fastigheten. YY hade förberett objektsbeskrivningen vari de aktuella uppgifterna framgick. Hon, Mäklaren, var informerad om att säljaren hade eldat mycket med ved för att hålla nere elkostnaderna. Detta påtalades för NN.

Efter att NN framställt sitt krav mot såväl säljaren som henne, har uppgifter om säljarens elförbrukning inhämtats från Vattenfall. Av uppgifterna från Vattenfall framgår att säljarens elförbrukning för 2013, det sista fulla året då säljaren bodde på fastigheten, inte har överstigit vad som uppgivits i objektsbeskrivningen. Av mätarprotokoll från Vattenfall framgår att den totala elförbrukningen under 2013 var 15 131 kWh. Med 2016 års priser motsvarar detta en elkostnad om mellan 11 935 kronor och 12 597 kronor beroende på elavtalets bindningstid. Priserna för 2013 torde ha varit likartade och i vart fall inte högre än 2016 års priser.

Av detta följer att det inte har visats att någon felaktig uppgift har lämnats i objektsbeskrivningen. Även om så skulle vara fallet har hon inte agerat oaktsamt. Uppgiften angående driftskostnad i objektsbeskrivningen grundar sig som nämnts på de uppgifter som lämnats av säljaren. En fastighetsmäklare har inte någon generell skyldighet att kontrollera riktigheten i sådana uppgifter. Någon särskilt anledning för henne att just i detta fall genomföra en sådan kontroll har heller inte förelegat. En kontroll hade vidare inte visat annat än att de uppgifter som läm-

nats av säljaren var korrekta. NN har hänvisat till att hon mot bakgrund av schablonberäkningen i energideklarationen haft skäl att kontrollera säljarens uppgift om driftskostnad. Det framhålls att schablonvärdet i energideklarationen är baserat på att bostadens uppvärmning sker till fullo genom direktverkande el. Schablonberäkningen har således inte gett henne anledning att misstänka att uppgifterna från säljaren skulle vara felaktiga.

Vidare bör framhållas att NN själv har tagit del av energideklarationen innan bindande köpekontrakt träffats. Av 10 § i det undertecknade köpeavtalet framgår att energideklarationen uppvisats för NN. Han har även signerat energideklarationen. NN har således själv haft tillgång till uppgift om schablonberäknad energiförbrukning och har haft samma möjligheter som hon att på grundval av denna bilda sig en uppfattning om de framtida uppvärmningskostnaderna.

Vad gäller kostnaderna för vatten/avlopp och renhållning har NN inte uppgett på vilket sätt hon skulle ha agerat oaktsamt genom att föra in säljarens uppgifter i objektsbeskrivningen. Det framhålls återigen att en fastighetsmäklare inte har någon generell skyldighet att kontrollera uppgifter från säljaren. Hon förnekar att hon skulle ha agerat oaktsamt även i denna del och att de uppgifter som lämnats i objektsbeskrivningen skulle vara felaktiga.

NN har inte visat att säljarens kostnader för vatten/avlopp och renhållning skulle ha överstigit 4 500 kronor.

De driftskostnader som redovisas i objektsbeskrivningen är säljarens faktiska kostnader för förfluten tid och ger därför enbart en fingervisning angående köparens framtida kostnader. En köpare får således acceptera mindre avvikelser från driftskostnadsberäkningen i objektsbeskrivningen och avvikelser som beror på förändrad användning av fastigheten och dess faciliteter. Om NN önskat få en mer exakt beräkning av framtida driftskostnader hade han haft möjlighet att begära att hon upprättade en boendekostnads kalkyl. Hon förnekar därför att det skulle föreligga något orsakssamband mellan uppgiften i objektsbeskrivningen och den skada NN gör gällande. Särskilt den marginellt högre kostnaden för vatten/avlopp och renhållning är en sådan mindre avvikelse som en köpare har att förvänta sig och således får acceptera

NN har inte inkommit med något underlag som styrker att kostnaden för uppvärmning (el och vedförbrukning) skulle överstiga 20 000 kronor per år. Fastigheten ligger för närvarande ute till försäljning. Kostnaden för uppvärmning uppges i den nya objektsbeskrivningen uppgå till 26 000 kronor och den totala driftskostnaden till 33 300 kronor per år. Hon förnekar att uppvärmningskostnaderna

för fastigheten skulle uppgå till 42 800 kronor och den totala driftskostnaden till 50 000 kronor per år. Hon kan inte uttala sig något närmre om NNs faktiska driftskostnader, då dessa såklart kan variera beroende på fastighetsägarens bruk av bostad och fastighet. Det förnekas dock att dessa markant skulle överstiga 24 500 kronor.

Även om NNs driftskostnader är högre än nämnda belopp, har detta inte påverkat fastighetens marknadsvärde. Fastigheten förvärvades mot en köpesumma om 1 130 000 kronor, vilket understeg säljarnas acceptpris med 165 000 kronor. Fastigheten ligger nu ute till försäljning till ett utropspris om 1 595 000 kronor. Hon förnekar därför att NN skulle ha lidit någon skada till följd av de omständigheter han gör gällande.

NN har genmält:

Han reklamerade redan den 8 december 2015. Vidare tillskrev han Mäklaren på nytt med påpekande av den felaktiga uppgiften den 21 januari 2016. Båda mejlen uppfyller var för sig kraven på en reklamation och reklamation har således skett i tid. Oaktat detta ska reklamationen av den 20 april 2016 anses vara rättidig. Anledningen till detta är det tar två till tre månader innan det är möjligt att med någon säkerhet dra några slutsatser avseende de årliga driftskostnaderna.

Som framgår av Mäklarens yttrande har uppgifterna som angetts i objektsbeskrivningen inte lämnats av säljaren utan av en person före dennes bortgång. Därutöver framkommer det att uppgiften inte lämnats till Mäklaren utan till en kollega till henne. Med hänsyn härtill har det funnits särskilda skäl för Mäklaren att kontrollera riktigheten av denna uppgift.

Mäklaren uppgav till honom i samband med försäljningen att uppvärmning av bostadshuset i huvudsak skett med ved. Mäklaren borde ha insett att denna uppgift inte stämde och att det inte är möjligt att få en normal rumstemperatur i samtliga rum genom sådan uppvärmning. Det har visat sig vara omöjligt att värma upp sovrummen genom eldning i de öppna spisarna när sovrumsdörrarna varit stängda. Det har därutöver krävts eldvakt dygnet runt på grund av att en laddning med ved i de öppna spisarna brinner upp efter cirka en halvtimme.

Av energideklarationen framgår att det vid schablonberäkningen tagits hänsyn till att fastigheten varit obebodd under en tid. Det framgår emellertid inte huruvida någon hänsyn tagits till att uppvärmning i huvudsak skett med ved. Han har inte haft anledning att utgå från annat än att så var fallet. Med hänsyn till de verkliga driftskostnaderna är det emellertid uppenbart att schablonberäkningen inte tagit

hänsyn till detta. Eftersom Mäklaren kände till att säljaren i huvudsak värmt upp bostadshuset med ved borde hon ha insett att energideklarationen var felaktig. På grund av att energideklarationen angav felaktiga siffror saknar det betydelse att han tagit del av densamma.

De uppgifter som han lämnat angående faktisk elförbrukning är baserade på elfakturor från Vattenfall. Kostnaden för elförbrukningen är i genomsnitt cirka 3 000 kr i månaden och avser i huvudsak uppvärmningskostnader. Därutöver tillkommer vedkostnader. Det ska härvid framhållas att rumstemperaturen på övervåningen varit lägre än normalt eftersom han bott ensam i bostadshuset. Om övervåningen hade varit bebodd skulle kostnaderna för uppvärmning varit ännu högre.

Eftersom han lät utföra omfattande renoverings- och reparationsarbeten för att få ner driftskostnaderna beräknades driftskostnaderna enligt den nya objektsbeskrivningen uppgå till 33 300 kr per år.

Det är riktigt att fastigheten ligger ute till försäljning till ett utropspris om 1 595 000 kr. Det är emellertid ingen spekulant som har erbjudit detta pris. Det högsta budet ligger på 1 100 000 kr. En eventuell ökning av fastighetens marknadsvärde beror vidare på förbättringsarbeten som han låtit utföra samt på den allmänna prisökningen på marknaden.

Mäklaren har genmält:

Hon vidhåller att reklamation har skett för sent. Av 26 § FML framgår att för att reklamation ska anses ha skett måste köparen underrätta mäklaren om sitt skadeståndskrav. NN har varken i mejlet den 8 december 2015 eller den 21 januari 2016 klagat på något anspråk mot henne. Mejlet den 8 december har vidare tillställts henne för kännedom och kan även av denna anledning inte anses utgöra en reklamation. Hon har heller inte uppfattat mejlet som en reklamation.

Hon förnekar att uppgiften om att uppvärmning skett i huvudsak genom vedeldning skulle vara felaktig och att hon borde ha insett att uppgiften inte stämde.

Hon har ingen anledning att ifrågasätta de fakturor NN skickat in till stöd för sin anmälan. Det noteras dock att kostnaden för elförbrukning sjunkit under våren och att den genomsnittliga kostnaden, med beaktande av att energiförbrukningen är lägre under årets varmare månader, torde vara lägre än 3 000 kronor.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet, objektsbeskrivningen, energideklarationen, elfakturor samt viss mejlkorrespondens.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Reklamation

Den som vill kräva skadestånd av en mäklare ska enligt 26 § fastighetsmäklarlagen reklamera inom skälig från det att han eller hon insett eller bort inse "de omständigheter som ligger till grund för kravet". Med det sistnämnda menas dels mäklarens åsidosättande av sina skyldigheter, dels att åsidosättandet har orsakat en ekonomisk skada.

Av reklamationen ska framgå i vilket avseende som den skadelidande anser att mäklaren har brustit. Mäklaren ska vidare få klart för sig att den skadelidande överväger att göra en rättslig påföljd gällande. Kravet på det sistnämnda torde dock inte vara särskilt högt ställt, jfr rättsfallet NJA 1988 s. 335.

Lagtexten anger att den skadelidande ska underrätta mäklaren om "detta", vilket rent språkligt syftar på en underrättelse om skadeståndskrav. I förarbetena till fastighetsmäklarlagen, prop. 2010/11:15 s. 63 f., anges dock att den skadelidande inte behöver ange vilket eller vilka anspråk som kommer att framställas mot mäklaren. Det torde således räcka med en s.k. neutral reklamation.

Reklamationsfristens längd får avgöras från fall till fall, där bland annat sakens komplexitet har betydelse. I Svea hovrätts mål T 2049-14, som avsåg en mäklartjänst, hade köparen reklamerat efter åtta månader vilket ansågs vara för sent. I RH 2006:77, som avsåg en besiktningstjänst, hade reklamation skett efter sex månader vilket även det ansågs vara för sent.

En särskild fråga är om reklamation kan ske mot förmedlaren med verkan mot huvudmannen. Vid förmedlingsköp enligt 1 § 2 st. konsumentköplagen kan köparen, enligt 23 § 1 st. 3 p. i samma lag, reklamera antingen till förmedlaren eller till säljaren; i båda fallen har reklamationen verkan mot säljaren. Skälet till bestämmelsen är att det vid konsumentköp kan vara svårt för köparen att avgöra om förmedlaren är säljare eller förmedlare. Någon sådan svårighet föreligger dock inte vid fastighetsförmedling. Det torde vara uppenbart, även för en konsument, att mäklaren inte är säljare. Enligt nämndens mening kan en reklamation mot

mäklaren alltså inte ges verkan mot säljaren. Med så mycket större säkerhet kan en reklamation mot säljaren inte heller ges verkan mot mäklaren.

I detta fall underrättades Mäklaren om felet genom mejl från NN den 7 december 2015. I mejlet beskrev NN felet och angav att "han reklamerar den felaktiga uppgiften", dock utan att ange vem reklamationen riktade sig mot. Av sammanhanget – NN vidarebefordrade samtidigt en mejlkorrespondens med säljaren – verkar framgå att adressaten för reklamationen var säljaren snarare än Mäklaren. NN angav inte heller i vilket avseende han ansåg att Mäklaren skulle ha brustit som mäklare, eller ens att han ansåg att hon hade brustit. Enligt nämndens mening kan mejlet inte ges verkan som en reklamation mot Mäklaren.

I ett efterföljande mejl den 21 januari 2016 var NN tydligare med att han ansåg att även Mäklaren kunde lastas för felet. I mejlet talas om "fel i en kontraktshandling som upprättats av Dig som mäklare" samt att "fel i handling åvilar säljaren (och mäklaren)".

Kraven på precisionen i en reklamation är ganska lågt ställda i konsumentförhållanden. Det viktiga för mäklaren är att få klart för sig att det riktas ett krav mot honom eller henne och vad kravet huvudsakligen rör sig om, detta för att kunna anmäla saken till sitt ansvarsförsäkringsbolag, vidta åtgärder för regress mot säljaren, säkra bevisning och/eller söka begränsa skadan. Nämnden anser att reklamation mot Mäklaren skedde genom det nu refererade mejlet. Att mejlet huvudsakligen utmynnade i ett krav på att Mäklaren skulle ta fram underlag som visade att något fel inte förelåg föranleder inte någon annan bedömning.

Fastigheten tillträdde den 23 november 2015. Någon skyldighet för NN att omedelbart efter tillträdet undersöka säljarens faktiska driftskostnader i syfte att undersöka om Mäklaren måhända hade brustit i sina skyldigheter fanns inte. Och även om en sådan skyldighet hade funnits, hade reklamationen den 21 januari 2016 med stor sannolikhet ansetts rättidig, jfr 23 § 1 st. 2 p. konsumentköplagen och 17 § 1 st. konsumenttjänstlagen.

Sammanfattningsvis anser nämnden att reklamation har skett i rätt tid.

Var Mäklaren skyldig att lämna uppgift om samtliga driftskostnader?

Med driftskostnader brukar i allmänhet menas kostnader för värme, vatten, avlopp, sotning, renhållning, villaförsäkring, tomträttsavgäld och avgifter till en samfällighetsförening.

I detta fall hade Mäklaren endast angett kostnaderna för värme, vatten/avlopp och renhållning.

Om mäklaren anger driftskostnaderna som en klumpsumma (vilket är olämpligt och dessbättre även ovanligt) måste samtliga eller åtminstone flertalet driftskostnadsposter vara inkluderade. Om mäklaren enligt god mäklarsed är tvungen att ange samtliga eller åtminstone flertalet poster i de fall där driftkostnaderna har specificerats är i viss mån oklart. Men oavsett hur det förhåller sig med detta kan det inte gärna medföra skadeståndsskyldighet att inte redovisa alla poster. För NN måste det ha stått klart att exempelvis kostnaden för sotning inte ingick i de redovisade driftskostnaderna.

Sammanfattningsvis kan Mäklaren endast bli skadeståndsskyldig om nämnden finner att hon uppsåtligen eller av oaktsamhet lämnat felaktiga uppgifter om värme, vatten/avlopp eller renhållning, alltså de poster som hon faktiskt redovisade i objektsbeskrivningen.

Vems driftkostnader ska redovisas i objektsbeskrivningen?

Om uppgift om driftskostnader lämnas inom ramen för en s.k. boendekostnads-kalkyl enligt 18 § 4 st. fastighetsmäklarlagen, ska mäklaren göra en prognos över vilka driftskostnader den konkrete köparen kan tänkas få. Prognosen ska föras med lämpliga säkerhetsmarginaler. När uppgift om driftskostnader lämnas inom ramen för objektsbeskrivningen, ska mäklaren däremot redovisa fastighetens driftskostnader. I praktiken blir det fråga om att redovisa säljarens faktiska kostnader.

Om säljarens faktiska driftskostnader av något skäl skulle vara onormalt låga, jämfört med en normal brukare, bör mäklaren upplysa om detta. Ett exempel kan vara om fastigheten har stått obebodd under en längre tid med låg rumstemperatur.

Har Mäklaren lämnat en felaktig uppgift om säljarens uppvärmningskostnader?

Driftskostnaderna avseende uppvärmning angavs i objektsbeskrivningen till 20 000 kr. Det är ostridigt att säljaren i inte obetydlig omfattning använde ved för uppvärmning, vid sidan av direktverkande el.

Av den bevisning om elförbrukningen som Mäklaren gett in, och som avsåg år 2013 då fastigheten enligt vad Mäklaren oemotsagd har uppgett senast var bebodd, framgår att säljarens totala elförbrukning, alltså inklusive hushållsel, uppgick till 15 131 kWh. Förbrukningen för uppvärmningen torde därmed i varje fall

inte ha överstigit 12 000 kWh. Snarare bör den ha varit något lägre, jfr energideklarationen där hushållselen schablonmässigt beräknades till 4 443 kWh.

Med abonnemangsavgiften inräknad torde säljarens kostnader för 12 000 kWh ha uppgått till mellan 10 000 och 11 000 kr för år 2013, och Mäklaren har oemotsagd uppgett att elpriset inte var högre det år då försäljningen ägde rum. Kvar fanns då mellan 9 000 och 10 000 kr för inköp av ved. Mot den nu angivna bakgrunden är det inte visat att Mäklaren lämnade någon felaktig uppgift om säljarens faktiska uppvärmningskostnader.

Är Mäklaren ändå skadeståndsskyldig, trots att det inte visats att uppgiften om säljarens uppvärmningskostnader var felaktig?

Som angetts ovan kan mäklaren vara skyldig att agera om säljarens faktiska driftskostnader skulle vara onormalt låga, jämfört med en mer normal brukare. Frågan är om det uppkommit någon sådan skyldighet för Mäklaren i detta fall.

Av energideklarationen framgår att byggnadens energiprestanda uppgick till 102 kWh/kvm och år. Eftersom den uppvärmda arean enligt samma deklaration uppgick till 137 kvm, borde byggnaden vid en normal användning ha en energiförbrukning på omkring 14 000 kWh per år (102 X 137). Nämnden anser inte att energideklarationen gav Mäklaren någon anledning att anta att säljarens uppvärmningskostnader skulle ha varit onormalt låga.

Har Mäklaren lämnat en felaktig uppgift om säljarens kostnader för VA och renhållning?

Kostnaderna för vatten/avlopp och renhållning angavs i objektsbeskrivningen till sammanlagt 4 500 kr (2 500 + 2 000). NN har oemotsagd uppgett att hans kostnader i dessa delar uppgick till 6 400 kr, och som det får förstås menar han att även säljarens kostnader uppgick till detta belopp.

Mäklaren har invänt att NN inte har visat att säljarens kostnader översteg de som angavs i objektsbeskrivningen. Enligt nämndens mening kan det dock i vissa fall åligga mäklaren att styrka säljarens faktiska driftskostnader, om köparen har visat att hans egna kostnader varit högre. Så kan vara fallet när det, som i detta fall, handlar om kostnader för vatten/avlopp och renhållning som inte varierar särskilt mycket mellan olika användare.

Eftersom Mäklaren inte har visat att säljarens faktiska kostnader uppgick till 4 500 kr, får det anses utrett att det lämnades en felaktig uppgift avseende vatten/avlopp och renhållning.

Är Mäklaren skadeståndsskyldig för den felaktiga uppgiften om VA och renhållning?

Mäklarens kontrollskyldighet regleras av 17 § fastighetsmäklarlagen. Av den bestämmelsen följer motsatsvis att mäklaren inte har någon generell skyldighet att kontrollera säljarens uppgifter om driftskostnader. Mäklaren får dock inte okritiskt vidarebefordra säljarens uppgifter.

Mäklaren har oemotsagd uppgett att uppgifterna om kostnaden för vatten/avlopp och renhållning hade lämnats av fastighetens ägare medan denne fortfarande var i livet. Säljarens uppgifter framstår inte i sig som osannolika och någon särskild anledning för Mäklaren att betvivla uppgifterna har inte framkommit. Enligt nämndens mening har hon inte varit oaktsam. Vad NN anfört i denna del föranleder ingen annan bedömning.

Har NN lidit en skada?

Med den bedömning som gjorts ovan behöver nämnden inte ta ställning till frågan om skadans storlek. Nämnden vill ändå påpeka att det ligger i sakens natur att en köpare inte kan förvänta sig exakt samma driftskostnader som säljaren. Driftskostnadernas storlek beror på en mängd olika parametrar. Om det har lämnats en felaktig uppgift om säljarens driftskostnader, innebär det inte per automatik att köparen har lidit en ekonomisk skada.

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Stina Schmerer, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Björn Willborg, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare och Guy Wallster, 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.