

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen Mats Sjöquist

Saken

Skadestånd

BESLUT

Mäklaren rekommenderas att betala 60 000 kr till NN och YY.

YRKANDEN M.M.

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 320 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

Genom köpekontrakt den 9 januari 2017 förvärvade NN och YY fastighetenXX för 2 800 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I den av Mäklaren upprättade objektsbeskrivningen angavs kostnaderna för uppvärmning till 13 091 kr och kostnaderna för hushållsel till 8 662 kr.

GRUNDER

NN och YY

They bought the house through the brokerage company [mäklarföretaget]. Mäklaren was the representative from [mäklarföretaget].

In the advertisement on Hemnet, and also in the brochure, Mäklaren advertised the electricity and heating cost to be around 22 000 SEK a year.

At the time of final settlement, when they enquired with Öresundskraft for changing the electricity and heating bill to their name, they came to know that the electricity and heating bill was around 35 000 SEK in 2014 and around 33 500 SEK in 2015 and 2016. This is around 12 000-13 000 SEK more every year than what had been stated in the advertisement. This has caused huge impact financially on them.

When they checked with Mäklaren, she completely downplayed the incident.

They are in great trouble because of around 12 000 SEK extra on their annual electricity and heating bill. This has been caused by the negligence of Mäklaren and advertising wrong on the prospectus.

1. The impact on cost of the house for very high driftskostnad: 200 000 SEK.
2. Higher driftskostnad of 12 000 SEK a year to be paid for the next ten years: $12\ 000 \times 10 = 120\ 000$ SEK.

Mäklaren

Hon bestrider att hon skulle ha agerat oaktsamt. Hon bestrider vidare att hon skulle ha orsakat NN och YY någon ekonomisk skada.

I samband med att hon erhöll förmedlingsuppdraget hade hon kontakter med säljarna av fastigheten. Säljarna hade bott i fastigheten sedan en längre tid tillbaka och lämnade adekvat och relevant information om fastigheten. I samband med påbörjandet av förmedlingen redovisade säljarna sina driftkostnader för fastigheten. Det är dessa uppgifter som NN och YY synes kritisera utan att belägga denna kritik med underlag. I kontakterna mellan henne och NN och YY har hon hela tiden önskat att få del av relevant underlag för kritiken, utan att detta redovisats för henne.

Hon ifrågasätter inte det underlag som NN och YY nu gett in angående säljarnas driftkostnader. Hon har dock inte haft del av detta underlag utan enbart haft tillgång till säljarnas muntliga redogörelse i samband med uppdragets början.

Då säljarna varit förtroendegivande och redovisat driftkostnaderna på ett tydligt sätt, och utan tvekan, har hon utgått ifrån att uppgifterna varit korrekta. Objektbeskrivningen och dess innehåll har även presenterats för säljarna och de godkände dess innehåll.

Det kan mot denna bakgrund inte anses som oäktsamt att redovisa säljarnas uppgifter om driftkostnaderna för fastigheten på det sätt som skett. Värt att nämna är att säljarna var ett åldrigt par som sannolikt hade betydligt lägre driftkostnader än NN och YY.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet och objektsbeskrivningen.

I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande.

”Driftkostnaden är ca 28 567 kr/år och fördelas enligt följande: uppvärmning 13 091 kr, vatten/avlopp 4 552 kr, renhållning 2 262 kr och hushållsström 8 662 kr.”

Energiprestandan angavs i objektsbeskrivningen till 174 kWh/kvm och boarean till 150 kvm. Någon uppgift om byggnadens uppvärmningsanordning fanns inte angiven i objektsbeskrivningen.

Av utredningen framgår att energideklarationen, som inte har getts in i ärendet, fogades som en bilaga till köpekontraktet.

NN och YY har gett in underlag avseende fastighetens elkostnader för år 2015 och 2016.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadeståndsskyldighet

För skadeståndsskyldighet krävs dels ett uppsåtligt eller oäktsamt åsidosättande av fastighetsmäklarlagens skadeståndssanktionerade regler, dels en ekonomisk

skada, dels ett orsakssamband mellan åsidosättandet och skadan. Kravet på orsakssamband innebär i regel att åsidosättandet ska ha varit en nödvändig betingelse för skadans uppkomst.

Det är normalt den skadelidande som har bevisbördan för samtliga dessa omständigheter: uppsåt eller oaktsamhet, orsakssamband och skada. Vad gäller orsakssambandet behöver detta inte alltid vara fullt styrkt utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

Allmänt om felaktiga uppgifter i objektsbeskrivningen

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; säljaren blir ändå ansvarig. 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 misstänkt 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 om exempelvis fastighetens driftskostnader till köparen, se prop. 1983/84:16 s. 37 f., 58 och 67. En mäklare får dock inte okritiskt vidarebefordra säljarens uppgifter. Finns det skäl att misstänka att uppgifterna är felaktiga, måste mäklaren agera.

Bevisbördan för att det är säljaren som har lämnat den felaktiga uppgiften ligger på mäklaren. Det är alltså mäklaren som måste visa att uppgiften härrör från säljaren.

Var uppgiften i objektsbeskrivningen felaktig?

Enligt de uppgifter som NN och YY lämnat, och vars riktighet Mäklaren inte har ifrågasatt, uppgick säljarnas elkostnad, inklusive hushållsel, till 33 192 kr för år 2016. Uppgiften i objektsbeskrivningen att elkostnaden uppgick till 21 753 kr (13 091 kr för uppvärmning och 8 662 kr för hushållsel) var alltså felaktig.

Har Mäklaren varit oaktsam?

Den objektsbeskrivning som getts in i ärendet är inte undertecknad av säljarna. Mäklaren har dock uppgett att uppgiften om driftskostnaderna kom från säljarna, och NN och YY har inte invänt mot detta. Nämnden utgår därför från att det var säljarna som lämnade uppgiften, så som Mäklaren påstått. Frågan gäller om hon hade anledning att ifrågasätta säljarnas uppgift.

En mäklare har ingen generell skyldighet att läsa igenom en energideklaration. Uppgiften om energiprestanda i energideklarationen ska dock anges i marknadsföringen, vilket innebär att mäklaren med nödvändighet tar del av den uppgiften. Mäklaren har också redovisat uppgiften om energiprestanda i sin objektsbeskrivning.

I objektsbeskrivningen angavs att byggnadens energiprestanda uppgick till 174 kWh/kvm. Att värma en kvadratmeter av byggnaden under ett år krävde med andra ord 174 kWh. Det är ett högt värde. Normen för nyproducerade byggnader är 55 kWh/kvm och en äldre byggnad ligger ofta under 100 kWh/kvm. I objektsbeskrivningen angavs vidare boarean till 150 kvm; ingen biarea redovisades. Således borde den uppvärmda arean ha uppgått till minst 150 kvm. Det innebär i sin tur att byggnadens beräknade energibehov uppgick till 26 100 kWh/år (174 kWh X 150 kvm) och eventuellt mer än så.

En energideklaration är inte något säkert mått på en säljares faktiska energiförbrukning, och det är kostnaden för säljarens faktiska energiförbrukning som mäklaren ska redovisa i objektsbeskrivningen. En säljare kan ha haft det varmare eller kallare i bostaden jämfört med den norm som energideklarationen utgår från, eller kan ha haft fler eller färre medlemmar i hushållet. Enbart det faktum att en energideklaration avviker från säljarens uppgift innebär därför normalt inte att en mäklare behöver ifrågasätta uppgiften. Men om avvikelsen är betydande, kan det finnas skäl att vara kritisk mot säljarens uppgift.

I detta fall var avvikelsen betydande. Enligt energideklarationen uppgick byggnadens beräknade energibehov som nämnts till 26 100 kWh/år eller mer. Mot den bakgrunden borde Mäklaren, enligt nämndens mening, ha reagerat över säljarnas uppgift att deras uppvärmningskostnad endast uppgick till 13 091 kr/år. Eftersom hon inte gjorde det, har hon varit oaktsam.

Skada och orsakssamband

Om Mäklaren hade agerat aktsamt, hade hon tagit fram uppgifter om säljarnas faktiska uppvärmningskostnader eller i varje fall informerat om att det fanns skäl att misstänka att säljarnas uppgift om 13 091 kr kunde vara felaktig. Om hon hade valt det sistnämnda alternativet, är det enligt nämndens mening sannolikt att NN och YY hade begärt att få se underlag på säljarnas faktiska kostnader. Med tanke på den rätt avsevärda avvikelsen mellan de uppgivna och de verkliga uppvärmningskostnaderna, är det också sannolikt att detta hade påverkat köpet.

Skadan beräknas enligt grunderna för 38 § köplagen, det vill säga efter hur den felaktiga uppgiften påverkade fastighetens marknadsvärde. Det ligger dock i sakens natur att en köpare inte kan förvänta sig exakt samma uppvärmningskostnader som säljaren. Uppvärmningskostnadernas storlek beror på en mängd olika faktorer och skillnaden mellan säljarens verkliga och uppgivna kostnader kan därför inte direkt läggas till grund för en skadeberäkning. I stället får skadans storlek uppskattas.

Ingen av parterna har gett in energideklarationen och nämnden har därför inte haft möjlighet att ta ställning till hur mycket fastighetens energiförbrukning hade kunnat minskas genom olika energibesparande åtgärder och kostnaden för detta. Det är exempelvis möjligt att energiförbrukningen hade kunnat minskas på ett kostnadseffektivt sätt genom tilläggsisolering av vind eller byte av uppvärmningsanordning. Uppvärmningsanordningen skulle ha framgått av den objektsbeskrivning som Mäklaren upprättade – enligt prop. 1983/84:16 s. 40 ska uppvärmningsanordningen anges i objektsbeskrivningen – men den gör inte det. Den del av osäkerheten som beror på att nämnden saknar uppgift om fastighetens uppvärmningsanordning bör falla tillbaka på Mäklaren eftersom det är hennes underlåtenhet att ange uppvärmningsanordningen i objektsbeskrivningen som medfört att nämnden inte fått del av uppgiften. I övrigt bör osäkerheten falla tillbaka på NN och YY.

Vid en samlad bedömning, och med beaktande av skillnaden mellan säljarnas verkliga kostnader och de uppgivna kostnaderna, uppskattar nämnden skadans storlek till omkring 60 000 kr.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Ulf Stenberg, 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. Omprövning av beslutet kan endast ske 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.