

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen Fredrik Aldmo

Saken

Skadestånd

BESLUT

Mäklaren rekommenderas att betala 10 140 kr till NN och YY.

YRKANDEN M.M.

NN och YY har begärt att Mäklaren ska betala 169 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

Genom köpekontrakt den 19 augusti 2017 förvärvade NN-YY lägenheten nr 1402/1001 i Brf XX för 2 700 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I objektsbeskrivningen angavs att månadsavgiften uppgick till 1 459 kr och att avgiften inkluderade värme, kabel-TV och bredband. Vidare angavs att "[f]astigheten

är ansluten till kabel-TV och bredband via Comhem. En obligatorisk avgift tillkommer med 169 kr/mån som redan är inräknad i månadsavgiften.”

GRUNDER

NN och YY

Då felaktiga uppgifter angetts vid försäljningen begär de ersättning motsvarande den påverkan de anser detta haft på försäljningspriset.

Felaktigheten består i att månadskostnaden enligt hyresavin uppgår till 1 628 kr istället för de 1 459 kr som Mäklaren angett i samtliga dokument, det vill säga en avvikelse om 11,5 procent.

Ersättningskravet om 169 000 kr baseras på minskat värde av bostaden vid en ökning av månadsavgift med 11,5 procent. Den riktlinje som de har hållit gällande avgift är att varje 100 kr i månadsavgift motsvarar 100 000 kr av värdet, utifrån ränteläge vid köptillfället.

De har under två års tid sökt övernattningslägenhet i XX. De har gått igenom närmare 50 prospekt, varit på flertalet visningar innan de i augusti 2017 slutligen fann den aktuella lägenheten. Låg avgift och stabil förening ökar värdet på lägenheter. Det är denna aspekt som de kraftigt reagerar på när Mäklaren förmedlat en lägenhet med felaktiga uppgifter, med en så pass stor avvikelse som 11,5 procent.

De har som brukligt utgått från en beräknad månadskostnad vid budgivning, detta baserat på de angivna förutsättningarna. Säkerligen har även den andre budgivaren gjort så (de var endast 2 budgivare från 2 150 000 kr upp till 2 700 000 kr). Även deras bank har gjort sin bedömning utifrån de av Mäklaren angivna förutsättningarna i objektsbeskrivningen.

Hade det framgått att månadskostnaden var hela 11,5 procent högre än den angivna nivån om 1 459 kr, hade de inte gått vidare på det sätt de gjorde i budgivningen. Då det endast var två budgivare hade prisnivån vid försäljningen kraftigt reducerats, och de hade stannat i budgivningen tidigare.

Mäklaren

NN och YY har inte drabbats av någon ekonomisk skada, detta eftersom avvikelsen i månadsavgift är alltför marginell för att priset ska ha påverkats.

Vad gäller påståendet om att det endast funnits en annan budgivare måste följande beaktas. Samtliga som deltog i budgivningen hade tillgång till samma information. Med tanke på den marginella differensen mellan 1 628 kr och 1 459 kr är det inte sannolikt att de budgivare som deltog i budgivningen hade agerat annorlunda.

Att NN och YY nu i efterhand uppger att budgivningen inte hade utvecklats på det sätt som skett, saknar strängt taget betydelse för bedömningen av huruvida det föreligger en ekonomisk skada. Bedömningen ska göras objektivt och baseras på huruvida en så pass marginell differens som 169 kr är värdepåverkande eller inte.

Med tanke på att månadsavgiften alltså, med råge, understiger 2 000 kr kan någon värdepåverkan knappast föreligga. Detta synsätt stöds även av tidigare praxis från ARN och FRN. I ARN 1999-1401 uppgick avvikelsen till 222 kr, 2 025 kr istället för 1 803 kr. I FRN 15/04 hade avgiften angetts till 2 310 kr, trots att den höjts till 2 541 kr. ARN avgörandet, vilket ligger närmast till hands att jämföra med, är från år 1999 och justerat för inflation skulle den avvikelsen idag motsvara 277 kr. Om en avvikelse om 277 kr inte kan anses ha påverkat priset kan en avvikelse om 169 kr knappast vara värdepåverkande och därmed inte heller ge rätt till skadestånd.

NN och YY har genmält:

Köpet stod mellan dem och en annan budgivare från nivån 2 100 000 kr. Den angivna månadskostnaden fanns med som underlag för deras beslut att gå upp till 2 700 000 kr, något de inte hade gjort om den elva procent högre månadskostnaden varit känd.

Det stod tydligt att tv och bredband ingick i hyran, detta dubbelkollade de med Mäklaren som hänvisade till att prospektet var korrekt (vilket det alltså inte var). Oavsett om Mäklaren brustit i kommunikation på grund av nonchalans eller något annat, ska varken de eller säljaren behöva drabbas av det.

De har även meddelat säljaren om felaktigheterna vid försäljningen. Om de inte kompenseras enligt sin begäran, kommer de som nästa steg begära en hävning av köpet på grund av de felaktigheter som säljaren genom sin mäklares försorg både förmedlat och undertecknat i avtal.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet, objektsbeskrivningen, budgivningslistan och en avi från föreningen avseende månadsavgift.

NÄMNDENS BEDÖMNING

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.

Har det lämnats en felaktig uppgift?

I objektsbeskrivningen angavs att månadsavgiften uppgick till 1 459 kr och att avgiften inkluderade värme, VA, kabel-TV och bredband. Parterna förefaller vara överens om att uppgiften var felaktig i den meningen att avgiften inte inkluderade kabel-TV och bredband, det har i varje fall inte ifrågasatts av Mäklaren. Enligt den ingivna hyresavin debiterades detta separat med 169 kr per månad. Med andra ord har det lämnats en felaktig uppgift i objektsbeskrivningen.

Har Mäklaren agerat oaktsamt?

Mäklaren har som enda grund för sitt bestridande åberopat att det inte har uppkommit någon ekonomisk skada. Nämnden utgår därför från att hon medger att hon lämnade den felaktiga uppgiften av oaktsamhet.

Skada och orsakssamband

Skadan beräknas med ledning av 38 § köplagen, det vill säga man får fråga sig hur marknaden hade värderat lägenheten med vetskap om att kabel-TV och bredband inte ingick i månadsavgiften och att den faktiska månadsavgiften därmed var 169 kr högre än den angivna.

En köpare av en bostadsrätt förväntar sig i allmänhet att föreningen kan komma att fatta beslut om mindre, "normala" avgiftshöjningar. Däremot förväntas i regel inte några större, "onormala" avgiftshöjningar. Det innebär i sin tur att en mindre avvikelse i månadsavgiften ofta inte påverkar marknadsvärdet alls – den är redan internaliserad i priset – medan en större avvikelse ofta har en sådan påverkan.

Detta synsätt avspeglas också i praxis, så som Mäklaren påpekat. Vid små avvikelser har någon skada ofta inte ansetts föreligga, men däremot vid större avvikelser.

Att dra gränsen mellan sådana avvikelser som ska anses ha påverkat priset, och sådana som inte ska anses ha haft en sådan påverkan, är svårt och i viss mån godtyckligt. Nämnden anser därför att det finns en fördel med en regel som visserligen kan ses som trubbig och som kan leda till felaktiga resultat i det enskilda fallet, men som å andra sidan är enkel, förutsebar och lättillämpad.

Vid avvikelser i periodiska avgifter har under senare tid både ARN och FRN ofta antagit att skadan ska anses uppgå till den ökade årskostnaden multiplicerad med faktorn fem. Det är, enligt nämndens mening, en huvudregel som normalt inte bör frångås.

I detta fall ser nämnden ingen anledning att frångå huvudregeln. Skadan ska alltså anses uppgå till 10 140 kr (169 X 12 X 5).

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Stina Schmerer, Villaägarnas Riksförbund, Ismahan Ayranci, 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 dock väcka talan i allmän domstol.