

Anmälare

NN

Ombud:

Advokaten Nils Fagrenius

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen Malin Danielson

Saken

Skadestånd

BESLUT

Mäklaren rekommenderas att till NN betala 170 000 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 15 november 2017 till dess betalning sker.

YRKANDEN M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 620 000 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 15 november 2017 tills betalning sker. Därutöver har hon yrkat på ersättning för ombudskostnader med 49 264 kr, vilka hon gjort gällande utgör en del av själva skadan.

Mäklaren har bestridit yrkandena. Han har, som han slutligen bestämt sin inställning, vitsordat 100 000 kr som ett skäligt belopp avseende avsaknad av kullerstens-

belagd innergård, men i övrigt har han inte vitsordat något belopp. Han har vitsordat ränteyrkandet. Han har vidare, som det får förstås, begärt att ett eventuellt skadestånd i den del som avser avsaknad av kullerstensbelagd innergård ska jämkas, i första hand till noll.

BAKGRUND

Genom köpekontrakt den 21 september 2015 förvärvade NN fastigheten XX för 4 100 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I den objektsbeskrivning som Mäklaren hade upprättat angavs bland annat följande.

”En fantastiskt generös mangårdsbyggnad med tillhörande längor och kullerstensbelagd innergård är utgångspunkten för detta läge”.

Vidare redovisades driftskostnaderna, såvitt nu är av intresse, enligt följande.

”Uppvärmning: ny värmepump 2012. El: Olofströms kraft nät = 3 600 kr. Enkla Elbolaget förbrukn. ca 9 000 kWh = 9 000 kr.”

GRUNDER

NN

Kullerstensbelagd innergård

I första meningen av objektsbeskrivningen slog Mäklaren fast att innergården var kullerstensbelagd. Denna uppgift byggde inte på information från säljaren och Mäklaren pratade överhuvudtaget inte med säljarna om kullerstensbeläggningen. En tid efter tillträdet, när hon påbörjat arbete med att blottlägga kullerstenarna, som till synes var täckta av jord och flera års lövnedfall, upptäckte hon inga kullerstenar utan annat material, till stor del makadam. Efter grävning av fackman kunde konstateras att det helt saknades kullerstenar.

Åtgärdande som leder till att innergården blir kullerstensbelagd kostar 811 000 kr. Skillnaden mellan kullersten och avsaknad av kullersten är väsentlig för värdet, inte minst med tanke på att en fastighet av aktuellt slag till stor del tilldrar sig köparens intresse på grund av dess charm och äldre stil. Ett skäligt skadestånd bör därför minst motsvara halva åtgärdandekostnaden. Minst 400 000 kr i skadestånd är därför skäligt i den delen.

Såvitt hon kan förstå är det ostridigt att Mäklaren upprättade objektsbeskrivningen, att uppgiften om kullerstensbeläggning inte bygger på information från säljaren samt att det inte finns kullerstenar på innergården.

Trots att flera förhållanden synes ostridiga, har Mäklaren bestridit skadeståndsansvar under påstående att han inte varit oaktsam. Därvid hänvisar Mäklaren, som det får förstås, till att säljaren inte gjort något påpekande avseende uppgiften om den kullerstensbelagda innergården. Har säljaren inte gjort något sådant påpekande, har Mäklaren emellertid likväl varit oaktsam, vilket ytterligare understryks av att han inte kan redogöra för varifrån han har fått informationen om kullerstena.

Mäklaren hävdar också att det faktum att hon inte undersökt innergården närmare, när hon i två veckor bott på fastigheten, skulle visa att avsaknaden av kullerstenar inte medfört någon skada för henne. Hon tillbakavisar denna invändning och framhåller att hon under aktuell period hade mycket annat att stå i – till exempel kom åtta flyttlass som hon tog hand om – och hon vidhåller att förekomst av kullerstenar har stor betydelse för värdet på fastigheten.

Mäklaren har också gjort gällande hon inte fullgjort sin undersökningsplikt och att skadeståndet därför i alla händelser ska jämkas till noll. Hon besiktigade emellertid, med hjälp av sin sambo, grundligt fastigheten. Dessutom finns ingen undersökningsplikt beträffande kullerstensbeläggningen eftersom informationen i den delen är så tydlig i objektsbeskrivningen att det föreligger en utfästelse.

Kostnaderna för elnät och elförbrukning

I objektsbeskrivningen angav Mäklaren att elförbrukningen på fastigheten, som värmdes upp med jordvärme, låg på 9 000 kWh per år, men enligt säljarna var den korrekta informationen, som de felaktigt påstått att de lämnat till henne, 18 000 kWh. Dessutom visade det sig att förbrukningen var ännu högre, 20 775 kWh per år, och att den egentliga kostnaden per kWh var 1,13 kr. I objektsbeskrivningen angav Mäklaren också att kostnaden för elnät var 3 600 kr per år istället för den verkliga kostnaden som var 7 500 kr per år.

Mäklaren lämnade i objektsbeskrivningen uppgifter om förbrukning som var lägre än hälften av den verkliga förbrukningen och kostnad för elnät som var lägre än hälften än den verkliga kostnaden. Visserligen har han invänt att han fick aktuell information från säljaren, men enligt säljaren var informationen därifrån att förbrukningen varit dubbelt så hög. En mäklare kan dessutom, till skillnad från en köpare, förväntas ha grundläggande kunskaper om hur uppvärmning fungerar och

hur mycket energi som krävs för att hålla igång en äldre gård med en boyta om, som i detta fall, 460 kvm. Mäklaren hade därför anledning att misstänka att uppgifterna som han menar att han fått från säljaren var felaktiga. Det ska också framhållas att Mäklaren före köpet muntligen framhävde de låga elkostnaderna och sade till henne att hon skulle komma att bo nästan gratis. Av anförda skäl ligger oaktsamhet Mäklaren till last och han är därför skadeståndsskyldig även på grund av de felaktiga uppgifterna om elkostnaderna.

Med anledning av Mäklarens invändning att säljarna inte bodde på fastigheten, vill hon påpeka att det fanns hyresgäster som bodde där. Hyresgästerna fanns för övrigt även där den dagen då hon började flytta in.

Beloppet som hon kräver i ersättning på grund av uppvärmningskostnaderna uppgår till 220 000 kr. Detta gör hon under påstående att den årliga kostnaden är cirka 22 000 kr högre än vad som stod i objektsbeskrivningen och detta medför naturligtvis i sin tur att det pris hon får för fastigheten den dagen hon säljer blir betydligt lägre. Vidare gäller särskilt beträffande större fastigheter av aktuellt slag att kostnaden för uppvärmning är central när en presumtiv köpare bedömer vilken köpeskilling han/hon är beredd att betala. Den som köper en sådan fastighet har dessutom regelmässigt för avsikt att behålla denna i många år och därför är det rimligt att minst beakta fördyringen de närmaste tio åren. Det belopp som hon kräver är således även i denna del skäligt.

Mäklaren

Inledningsvis vill han göra nämnden uppmärksam på att fastigheten såldes med en friskrivningsklausul. Av § 17 i köpekontraktet framgår följande.

”Fastigheten överlåtes härmed av säljaren i befintligt skick och säljaren friskriver sig härmed från allt ansvar för fel eller brister i fastigheten. Köparen har beretts tillfälle att före köpet låta besiktiga fastigheten och avstår härmed från alla anspråk mot säljaren på grund av fastighetens skick. Köparen är informerad om att säljaren aldrig har bott i fastigheten.”

Utöver det faktum att NN undertecknade ett köpekontrakt där hon avsåg sig rätten att framställa anspråk på grund av fastighetens skick, bör följande nämnas avseende det köprättsliga ansvaret mellan parterna samt hans påstådda oaktsamhet.

Kullerstensbelagd innergård

Angående det köprättsliga ansvaret: Han har förmedlat fastigheten två gånger och båda gångerna med uppgift om kullerstensbelagd innergård. Han kan inte med säkerhet säga var uppgiften om kullerstensbelagd innergård ursprungligen kommer från. Första gången han förmedlade fastigheten var 2011 och det är möjligt – och troligt – att det redan i samband med den förmedlingen uppgavs att innergården var kullerstensbelagd. Det är dock säljaren som blir ansvarig gentemot köparen för de uppgifter som säljaren känner till att mäklaren lämnar till köparen. Detta gäller även i det fall som uppgifterna inte härrör direkt från säljaren. Det är endast om säljaren inte kände till och inte heller borde ha känt till vilka uppgifter som mäklaren har lämnat som säljaren kan undgå ett köprättsligt ansvar, se rättsfallet RH 1994:136.

Säljarna tog del av objektsbeskrivningen och gjorde inte, trots diskussioner kring objektsbeskrivningens innehåll, några påpekanden om uppgiften om den kullerstensbelagda innergården. Säljarna har varit medvetna om vilken information som lämnades till NN. Något köprättsligt ansvar för honom föreligger inte.

Angående mäklaransvaret: Det kan förekomma att såväl mäklare som säljare blir ersättningsskyldiga i förhållande till köpare, även om detta blir på olika ansvarsgrund. I detta fall föreligger det dock ingen oaktsamhet från hans sida. Han fick inget påpekande från säljaren angående uppgiften om den kullerstensbelagda innergården och hade inte någon anledning att misstänka att uppgiften inte stämde. Han har inte varit oaktsam.

Skadan; kullerstensbelagd innergård

NN fick tillträde till fastigheten två veckor innan det formella tillträdet. Det fanns således god tid för henne att förvissa sig om att fastigheten var i det skick som hon förväntade sig. På dagen för det formella tillträdet fick NN en uttrycklig fråga från honom om det kvarstod några oklarheter kring fastigheten. Frågan besvarades nekande med tillägg att hon var mycket nöjd. Detta skedde i närvaro av bankpersonal. Någon invändning mot innergården gjorde NN inte, trots att hon hade bott på fastigheten under två veckor och haft god tid på sig att undersöka de delar av fastigheten som var av betydelse för hennes förvärv. Eftersom hon inte gjorde det, framstår det som tydligt att den kullerstensbelagda innergården inte var av avgörande betydelse för köpet av fastigheten. Även om innergården varit kullerstensbelagd hade ju NN inte förvissat sig om vare sig skicket på stenarna eller utseendet i övrigt. Vid sådana förhållanden hade innergården inte den prispåverkan som NN gjort gällande.

Jämkning; kullerstensbelagd innegård

I 25 § 1 st. fastighetsmäklarlagen finns en jämningsregel som innebär att även om mäklaren av oaktsamhet åsidosätter sina skyldigheter enligt 8-22 §§ fastighetsmäklarlagen kan, om det är skäligt, skadeståndet helt falla bort. Som exempel på när det normalt anses skäligt att mäklarens skadestånd jämkas till noll är i det fall där köparen har försummat sin undersökningsplikt. Anledningen till att det anses som skäligt är att det annars skulle innebära att det köprättsliga ansvaret överväldades på mäklaren, något som inte var lagstiftarens avsikt med bestämmelsen, se prop. 1983:84:16 s. 67. NN avstod, trots hans uppmaning, från att besikta fastigheten. Något som hade varit rimligt att som köpare låta genomföra, särskilt med hänsyn till att fastigheten såldes med friskrivningsklausul. NN hade med en förhållandevis enkel och okulär besiktning kunnat konstatera innergårdens beskaffenhet. NN, som genom skrivningen i köpekontraktets § 17 påtog sig det fulla köprättsliga ansvaret för fastighetens skick, kan inte rikta anspråk mot honom beträffande sådana fel som omfattades av hennes undersökningsplikt.

Att uppgiften om innergården i objektsbeskrivningen skulle utgöra en utfästelse från säljaren framstår inte som självklart. Men om uppgiften skulle anses utgöra en utfästelse från säljarna, skulle det innebära orimliga konsekvenser om detta per automatik skulle binda honom vid ett oaktsamhetsansvar. Det skulle ju innebära att det köprättsliga ansvaret ändå övervältrades på mäklaren, vilket inte kan ha varit lagstiftarens avsikt. Verkan av den friskrivningsklausul som reglerade det köprättsliga ansvaret för fastighetens skick går därmed förlorad. Dessutom skulle betydelsen av att säljarna fått tillfälle att granska samt godkänna objektsbeskrivningen förlora sin verkan i förhållande till mäklaren som därvid ändå binds vid ett köprättsligt ansvar för uppgiften.

Kostnaderna för elnät och elförbrukning

Uppgifterna i objektsbeskrivningen om elförbrukning kom från säljarna och han hade inte fått någon annan information från säljarna än att dessa utgjorde deras faktiska kostnad. Någon anledning för honom att ifrågasätta eller kontrollera uppgiftens riktighet föreligger inte. Det bör även noteras att han i objektsbeskrivningen klargjorde att uppgifterna i densamma huvudsakligen härrörde från säljaren och kontrollerades av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna gav anledning till detta.

Förutom säljarnas kostnad i kronor fanns elförbrukning i kWh specificerad i objektsbeskrivningen. Säljarna hade investerat närmare 440 000 kronor i ett nytt uppvärmningssystem för att effektivisera uppvärmningen och sänka kostnaderna för

elförbrukningen. Då säljarna aldrig hade bott på fastigheten, hade fastigheten haft underhållsvärme påslagen. Att uppgiften om elförbrukning skulle vara felaktig utifrån säljarnas faktiska kostnad är inte något han haft kännedom om och inte heller något han hade skäl att misstänka.

Av en bilaga till anmälan framgår att säljarna påstår att de lämnade information om 18 000 kWh direkt NN, vilket hon förnekat. NN har, enligt samma bilaga, av säljarna även informerats om att driftskostnaderna inte omfattade belysning, varmvatten samt drift av vitvaror m.m. Han hade inte kännedom om att säljarna lämnade alternativ information. Det bör dock poängteras att om säljarnas uppgift stämmer, har NN mottagit en motstridig uppgift i förhållande till vad som framgår av objektsbeskrivningen, varför det rimligen ankom på henne att förvissa sig om vilka av uppgifterna som var korrekta. Han, som inte haft kännedom om den alternativa uppgiften, hade däremot inte skäl att misstänka att de uppgifter som han förmedlade från säljarna inte stämde.

Förhållandena avseende underhållsvärme samt att säljarna aldrig hade bott på fastigheten har han tydligt informerat NN om (se även § 17 i köpekontraktet). Han har således iakttagit den omsorgsplikt som fastighetsmäklarlagen kräver och inte agerat oaktsamt. Det är köparens ansvar att, utifrån den information som denne fått om att fastigheten stått obebodd, själv beakta en eventuellt förhöjd elförbrukningskostnad. Information om genomsnittlig förbrukning för en villafastighet är information som finns tillgänglig hos de flesta elleverantörer. Elförbrukningen kan dock variera beroende på en rad faktorer. En uppskattad kostnad om en årlig förbrukning om 22 000 kWh ger således inget stöd för den skada NN påstår sig ha lidit.

Han berättade för NN om det nya, fina värmesystemet som hade ersatt en oljepanna av äldre modell och hur hög investeringskostnaden var för den nya anläggningen. Vad gäller driftskostnaderna i detalj och kronor var dessa inte föremål för diskussion mellan honom och NN.

Vad gäller innergården är det inte visat att den skulle haft någon prispåverkan i den storleksordning som NN gjort gällande. Vad gäller driftskostnaderna ger inte uträkningen stöd för skadans storlek då driftskostnader beror på många olika faktorer och kan variera i hög grad. NN kan heller inte tillgodoräkna sig kostnaden för de delar som hon enligt säljarna var informerad om inte fanns upptagna bland de driftskostnader som han förmedlade. En köpare bör dessutom ha att räkna med att driftskostnaderna ökar över tid.

Han kan inte heller vitsorda NNs uppgifter att säljarnas energiförbrukning uppgick till 18 000 kWh, att nätkostnaden uppgick till 7 500 kr och att elkostnaden uppgick till 1 kr 13 öre/kWh.

Det stämmer att det bodde en golfbanearbetare i en mindre del av byggnaden under en period. Han vet dock inte hur länge denne hade bott där eller om denne haft ett separat elabonnemang eller inte.

NN har genmält:

ZZ, företrädare för säljaren, har uppgett att säljaren inte tog del av objektsbeskrivningen före försäljningen utan säljarsidan utgick från att de uppgifter som Mäklaren använde i objektsbeskrivningen var sanna.

Mäklaren har, utan att ha fått någon sådan uppgift från säljaren, uppgett i objektsbeskrivningen att innergården var kullerstensbelagd. Mäklaren gör gällande att hon med "en förhållandevis enkel och okulär besiktning kunnat konstatera innergårdens beskaffenhet". I detta sammanhang bör nämnas att Mäklaren, vid ett tillfälle när de var tillsammans på fastigheten, på fråga upplyste henne om att kullerstenarna på innergården låg dolda under ett lager av jord och nedfallna lövrest. Hon såg ingen anledning att ifrågasätta Mäklarens påstående. Hon tillträdde fastigheten i slutet av hösten 2015. Arbetet med att blottlägga kullerstenarna påbörjades så snart vintern var över och det var då felet uppdagades.

Hon vidhåller att uppgiften om den kullerstensbelagda innergården i objektsbeskrivningen utgör en utfästelse och att friskrivningsklausulen därför saknar betydelse. Skulle nämnden mot förmodan anse att det inte är fråga om en ren utfästelse, vill hon framhålla att uppgiften i objektsbeskrivningen likväl, i vart fall i förening med Mäklarens ovan beskrivna uttalanden och övriga omständigheter, medför att denne varit oaktsam samt att det saknas skäl för jämkning.

Vad gäller elförbrukning och uppvärmningskostnader diskuterade inte hon och säljarna detta före köpet. Däremot poängterade Mäklaren vid åtminstone ett par tillfällen att uppvärmningskostnaderna var så låga att hon "skulle bo i fastigheten nästintill gratis". Eftersom hon på sin tidigare fastighet haft stora kostnader på grund av hög elförbrukning hade den frågan avgörande betydelse. Hon var därför mycket nöjd med den, i objektsbeskrivningen, angivna låga förbrukningen.

Uppgifterna angående elförbrukning i objektsbeskrivningen stämmer varken med verkligheten eller med de uppgifter som hon fick av säljaren fem månader efter tillträdet. Hon har inte, före köpet, fått någon uppgift om att säljarna endast skulle

ha haft underhållsvärme påslagen. Att säljarna aldrig själva bebott fastigheten saknar betydelse då det, vid tiden för överlåtelsen, fanns hyresgäster och dessutom var bostadshuset var fullt möblerat. NN har därför utgått från att angiven elförbrukning baserats på "normalvärme" och oavsett vilket visar säljarens uppgifter efter köpet att säljaren hade en 100 procent högre förbrukning än vad objektsbeskrivningen utvisade.

Beträffande Mäklarens ifrågasättande att det föreligger skada vad gäller kullerstenarna, eller att den inte skulle värderas till 400 000 kr, vill hon framhålla att hon tidigare haft en fastighet som hon grävt fram kullerstenar på med hjälp av en traktor. Att hon avvaktade med det arbetet till början av mars 2016 är fullt naturligt och inget som tillåter någon slutsats att kullerstenarna inte skulle ha någon större betydelse. Att hon överhuvudtaget försökte ta fram kullerstenarna visar tvärtom att förekomsten av kullersten hade betydelse för henne.

Mäklaren har genmält:

Han vidhåller att säljarna, innan objektsbeskrivningen gjordes tillgänglig för spekulanter, fick tillfälle att både granska och komma med synpunkter på dess innehåll. Delar av beskrivningens innehåll togs av säljarna upp till diskussion men några påpekanden kring uppgiften om kullerstensbelagd innergård gjorde de inte.

Fastigheten såldes för 4 100 000 kr. Om nämnden skulle komma fram till att uppgiften utgör en utfästelse samt att han agerat oaktsamt i denna del, ska den eventuella skadan beräknas på samma sätt som ett prisavdrag enligt jordabalken. Det vill säga utifrån vad objektet skulle betingat på en marknad med kännedom om att innergården inte var kullerstensbelagd. Köparen har inte presenterat någon bevisning till stöd för skadan storlek. Det är emellertid högst orimligt att prispåverkan skulle uppgå till det kravställda beloppet om 400 000 kr.

Att uppgifterna avseende elförbrukning inte stämmer överens med de uppgifter som NN påstås eller inte påstås ha fått från säljarna får stå för säljarna respektive NN. Vad han hade att utgå från var de uppgifter om faktisk förbrukning som säljarna uppgav för honom i samband med förmedlingsuppdraget. Någon alternativ information till dessa uppgifter mottog han aldrig. Då säljarna hade investerat stora belopp i ett nytt och kostnadsbesparande uppvärmningssystem, hade han inte heller skäl att ifrågasätta uppgifternas riktighet.

NN har genmält:

Hon hade på grund av Mäklarens felaktiga uppgifter om innergårdens beskaffenhet befogade förväntningar om att innergården var kullerstensbelagd. Mäklare har medgett att uppgifterna inte härrör från säljarna men har gjort gällande att han inte varit oaktsam eftersom säljarna godkänt objektsbeskrivningen med dess felaktiga innehåll. Säljarna hade dock endast ägt fastigheten under en kortare tid och inte bott där, och redan därför kunde Mäklaren inte utgå från att säljaren skulle korrigera eventuella misstag från hans sida. Vidare tog säljarna inte del av objektsbeskrivningen och således godkände säljarna inte heller innehållet. Hon noterar därtill att Mäklaren inte på något sätt har redogjort för på vilket sätt han menar att han försäkrat sig om att säljarna godkände eller tog del av objektsbeskrivningen.

Hon har gett in underlag som styrker att kostnaden för att få innergården kullerstensbelagd uppgår till 811 000 kr. Mot den bakgrunden är Mäklarens invändning om att hon inte har presenterat någon bevisning till styrkande av skadans storlek svår att förstå. Kostnaden för att åtgärda felet är dessutom betydande i förhållande till fastighetens köpeskilling om 4 100 000 kr och påverkar fastighetens marknadsvärde väsentligt. Skadan som mäklaren har orsakat henne uppgår därför till minst 400 000 kr, vilket motsvarar knappt hälften av åtgärdandekostnaden. Därtill bör framhållas att kullerstensbeläggning är tidstypisk samt av stor estetisk och värdemässig betydelse. Av vikt är dessutom att nämnder och domstolar i många fall är hänvisade till skönmässiga bedömningar.

Beträffande elförbrukning/uppvärmning vill hon förtydliga att det faktum att säljarna i mejl lämnade uppgift om en helt annan förbrukning och kostnad än vad som anges i objektbeskrivningen, vilket med styrka talar för att säljarna även lämnade den uppgiften till Mäklaren i samband med förmedlingsuppdraget. Hon vill också understryka att vad hon anfört om att säljarna varken godkänt eller tagit del av objektsbeskrivningen har betydelse även i förhållande till elförbrukningen/uppvärmningen.

Hon har på grund av mäklarens oaktsamhet drabbats av ombudskostnader och dessa måste följaktligen ses som en del av den skada som Mäklarens agerande har lett till. Utöver vad hon redan har begärt i skadestånd yrkar hon därför ytterligare ersättning motsvarande kostnaden för hennes ombuds arbete. Kostnaden avser till viss del arbete i anledning av att hon även riktat krav mot säljaren, men hon gör gällande att även den kostnaden är en direkt följd av Mäklarens skadeståndsgrundande agerande.

I övrigt hänvisar hon till vad hon anfört tidigare och vidhåller sammanfattningsvis att Mäklaren varit oaktsam, att skada föreligger och att det saknas skäl att jämka skadeståndet.

Mäklaren har genmält:

Han kan inte med några handlingar styrka sitt påstående att säljarna tog del av objektsbeskrivningen.

Vad gäller uppgifterna om driftskostnader var det säljarnas uppgifter tillsammans med föregående ägares uppgifter som låg till grund för de uppgivna beloppen. Detta med anledning av att varken nuvarande eller tidigare säljare hade bebott fastigheten samt att man under de nuvarande säljarnas tid hade gjort stora investeringar i nytt uppvärmningssystem. Säljarna har dock inte motsatt sig att de lämnade de uppgivna driftskostnaderna till honom.

Vad gäller frågan avseende innergårdens eventuella prispåverkan på fastigheten vidhåller han att NN inte inkommit med sådan bevisning som styrker en prispåverkan om 400 000 kr. Den enda bevisning som framlagts avser offererad kostnad för att anlägga ny innergård, där man sedan uppskattat skadan till hälften av kostnaden för nyanläggning, det vill säga 400 000 kr.

Han vidhåller att en prispåverkan om 400 000 kr i förhållande till fastighetens pris om 4 100 000 kr är orimlig. I avsaknad av bevisning vad gäller prispåverkan kan ändå en del av beloppet vitsordas som skäligt i sig, dock inte mer än 100 000 kr.

Vad gäller kostnaderna för uppvärmning och hushållsel får hänsyn tas till att sådana kostnader aldrig med bestämdhet kan beräknas utifrån tidigare ägares uppgifter. Detta eftersom de är helt beroende av hushållets sammansättning, val av leverantör samt livsstil och bekvämlighet i övrigt. En köpare har att räkna med att kostnaderna kan variera både i storlek och över tid. Säljarna har även, enligt en av NN tidigare ingiven inlägga, skriftligen bekräftat att de lämnade nödvändig information direkt till NN avseende driften. NN hade ett eget ansvar att utifrån den information som delgavs ta i beaktande vilken eventuell påverkan det kunde få för hennes del. Att som skada endast åberopa uppgifter i objektsbeskrivningen, trots att köparen tagit del av alternativa uppgifter, låter sig inte göras. Säljarna har skriftligen bekräftat att de lämnat information till köparen om en årlig förbrukning om 18 000 kWh. NN har uppgett att hennes årliga förbrukning uppgår till 20 775 kWh. En sådan liten differens som 2 775 kWh får anses rymmas inom den avvikelse som man som köpare med fog har att räkna med. Det är heller inte troligt att fastighetens pris skulle ha påverkats till följd av att uppgifterna i något hänseende avvikit

från verkliga kostnader. På grund av ovanstående kan inte det påstådda skadebeloppet för uppvärmning och elförbrukning vitsordas i någon del.

NN har genmält:

Med hänsyn till det senaste yttrandet från Mäklaren finner hon det nödvändigt att än en gång klargöra att säljarnas uppgift om 18 000 kWh, som översteg uppgiften i objektsbeskrivningen med det dubbla, inte framfördes före köpet (som säljarna gjort gällande). Istället framfördes denna uppgift först i samband med att hon kontaktade mäklaren och säljaren ungefär sex månader efter tillträdet i anledning av att hon då började misstänka att uppgifterna i objektsbeskrivningen inte stämde.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet, första sidan av objektsbeskrivningen, en prisuppgift avseende anläggning av kullersten, ett mejl från säljarna till NN den 3 mars 2016, en mejlkorrespondens mellan säljarna och NNs ombud den 7 maj 2018 samt en specifikation av beräknad elförbrukning från Olofströms Kraft Nät AB.

I mejlet den 3 mars 2016 skrev säljaren bland annat följande till NN.

”Uppvärmningen av Boa 2:23 har legat på lite under 18 000 kWh per år sedan vi startade pumpen/pumparna. Det är denna information som du har fått från oss. Vi har också informerat dig om att vi aldrig har bott i huset och har därför inte lämnat några upplysningar om driftskostnader avseende belysning, uppvärmning varmvattenberedare, drift av vitvaror mm eftersom dessa kostnader beror till stor del på hushållets storlek och levnadssätt.”

I specifikationen från Olofströms Kraft Nät AB, upprättad den 8 januari 2016, angavs den beräknade årsförbrukningen till 20 775 kWh.

I mejlet den 7 maj 2018 skrev NNs ombud följande till en av säljarna.

”I telefonsamtal med mig den 26 mars 2018 meddelade du att varken du eller annan representant för säljaren tog del av den objektsbeskrivning som Mäklaren upprättade före försäljningen av rubricerade fastighet. Genom detta mejl ber jag dig att bekräfta detta, vilket enklast sker genom att du endast svarar ”Bekräftas!” på detta mejl.”

Säljaren svarade ”Bekräftas” i mejl till ombudet samma dag.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren uppsåtligt eller av oaktsamhet har åsidosatt någon bestämmelse i fastighetsmäklarlagen, dels att det har uppkommit en ekonomisk skada, dels att det finns ett orsakssamband mellan mäklarens åsidosättande och skadan.

Kravet på orsakssamband innebär i regel att åsidosättandet ska ha varit en nödvändig betingelse för skadans uppkomst. Eller med andra ord: skadan skulle inte ha uppstått om mäklaren hade agerat riktigt.

Det är normalt den skadelidande som måste kunna bevisa samtliga dessa omständigheter: uppsåt eller oaktsamhet, orsakssamband och skada. Orsakssambandet behöver 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 eller hon lämnar felaktiga uppgifter med uppsåt eller av oaktsamhet, det vill säga om han eller hon 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 får 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 eller hon i regel ansvar om det kan visas att det var säljaren som lämnade den felaktiga uppgiften. Motsvarande gäller för uppgifter som i och för sig inte kommer från säljaren men som säljaren har godkänt att de förs in i objektsbeskrivningen; även här undgår mäklaren ofta ansvar. Omständigheterna i det enskilda fallet kan dock medföra att ansvaret ändå bör falla på mäklaren.

Kullerstenen; oaktsamhet

Det är ostridigt att uppgiften om kullerstensbelagd innergård inte kom från säljarna. Frågan är om det innebär att Mäklaren agerade oaktsamt.

Som angetts ovan har en mäklare ofta agerat aktsamt om han eller hon låter säljaren godkänna objektsbeskrivningen innan den överlämnas till spekulanterna. Det gäller dock endast för sådana uppgifter som säljaren kan förväntas ha en rationell uppfattning om, jfr FRN 86/17. I detta fall är det utrett, och har särskilt framhållits av Mäklaren, att säljarna aldrig hade bött på fastigheten. Han kunde därmed inte förvänta sig att säljarna skulle känna till om innergården var kullerstensbelagd eller inte. Eftersom han inte heller av något annat skäl hade någon befogad anledning att tro att innergården var kullerstensbelagd – han har inte ens påstått att han hade det – är det visat att han agerade oaktsamt i denna del.

Vid denna bedömning saknas det anledning att ta ställning till om säljarna godkände objektsbeskrivningen eller inte. Nämnden tillägger dock att Mäklaren inte har kunnat visa att säljarna godkände objektsbeskrivningen, se vidare nedan under rubriken "Elkostnaderna; oaktsamhet".

Kullerstenen; skada

Som Mäklaren anfört bör skadeståndet bestämmas efter hur avsaknaden av kullerstensbelagd innergård påverkade marknadsvärdet. Ingen av parterna har fört någon bevisning i den frågan, men om nämnden finner att det föreligger en skada har nämnden ofta möjlighet att uppskatta skadans storlek, jfr rättsfallen NJA 2011 s. 576 och NJA 2015 s. 199.

NN har oemotsagd uppgett att åtgärdskostnaden uppgår till 811 000 kr. För den typ av fel som nu är aktuellt, och som närmast kan betecknas som estetiskt, ligger det emellertid i sakens natur att marknadsvärdet sällan påverkas med åtgärdskostnaden, jfr rättsfallet RH 2001:36. NN har heller inte yrkat på skadestånd med åtgärdskostnaden utan med ett belopp om 400 000 kr.

Med beaktande av priset för fastigheten och omständigheterna i övrigt bedömer nämnden att avsaknaden av kullerstensbelagd innergård kan ha påverkat fastighetens marknadsvärde med omkring 100 000 kr. Nämnden fäster här viss vikt vid att NN inte brydde sig om att undersöka kullerstenen. Även om hon, som utvecklas i avsnittet nedan, i och för sig kunde utgå från att innergården var kullerstensbelagd och att det alltså inte var fråga om någon försummad undersökningsplikt enligt jordabalken, visste hon inget om kullerstenens utseende och skick. Att hon inte

kontrollerade detta tyder på att saken inte hade den betydelse för köpeskillingen som hon gjort gällande.

Jämkning på grund av försummad undersökning av innergården

Mäklaren har, som han får förstås, gjort gällande att skadeståndet ska jämkas på den grunden att NN försummade sin undersökningsplikt avseende innergården.

Om den skadelidande försummar sin undersökningsplikt enligt det köprättsliga regelverket, kan det medföra att mäklarens skadeståndsansvar jämkas, se prop. 1983/84:16 s. 59 och 67. I detta fall lämnades det emellertid en preciserad uppgift om kullerstensbelagd innergård, och då hade NN som utgångspunkt ingen anledning att undersöka denna. Mäklaren har inte gjort gällande att det fanns några särskilda omständigheter som gjorde att hon ändå hade anledning att undersöka uppgifterna. Nämnden anser inte att NN försummade sin undersökningsplikt och skadeståndet ska därför inte jämkas.

Vad uppgick säljarnas elförbrukning/elkostnader till?

Genom säljarnas mejl till NN den 3 mars 2016 får det anses utrett att säljarnas förbrukning enbart för uppvärmning uppgick till knappt 18 000 kWh/år. Att det var så får också stöd av specifikationen från elbolaget där den totala, beräknade elförbrukningen angavs till 20 775 kWh, låt vara att beräkningen delvis avsåg tiden efter NNs tillträde. Uppgiften i objektsbeskrivningen om 9 000 kWh till en kostnad om 9 000 kr, och som det får förstås avsåg den totala elförbrukningen, var alltså grovt felaktig.

Genom den ingivna specifikationen från Olofströms Kraft Nät AB, det vill säga samma elbolag som angavs i objektsbeskrivningen, är det visat att nätkostnaden uppgick till det belopp som NN uppgett, 7 500 kr. Uppgiften i objektsbeskrivningen om 3 600 kr var alltså även den felaktig.

Elkostnaderna; påstådd rättelse

Mäklaren har gjort gällande att säljarna, utan hans vetskap, lämnade den korrekta uppgiften om 18 000 kWh för uppvärmning direkt till NN. Mot NNs förnekande är det emellertid inte visat att uppgifterna i objektsbeskrivningen rättades på det nu angivna sättet.

Elkostnaderna; oaktsamhet

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen ska mäklaren ange fastighetens driftskostnader i objektsbeskrivningen. I de flesta fall blir det fråga om att redovisa säljarens faktiska kostnader. Om mäklaren känner till att säljarens faktiska kostnader av något skäl är onormalt låga, bör mäklaren fästa spekulanternas uppmärksamhet på detta. I sådana fall kan driftskostnaderna i stället redovisas efter en schablon, men det ska då anges att det är fråga om en schablon.

Mäklaren har bevisbördan för sitt påstående om att den felaktiga uppgiften i objektsbeskrivningen kom från säljarna eller att de i vart fall godkände uppgiften. Det sistnämnda hade exempelvis kunnat visas genom en av säljarna signerad objektsbeskrivning, men någon sådan har inte getts in i ärendet. Mäklaren har alltså inte kunnat visa att säljarna godkände objektsbeskrivningen och det är därmed utrett att han agerade oaktsamt.

Elkostnaderna; skada

Om Mäklaren hade agerat aktsamt hade NN fått veta att säljarnas faktiska elförbrukning enbart för uppvärmningen uppgick till knappt 18 000 kWh och att nät-kostnaden uppgick till 7 500 kr.

Som Mäklaren anfört ligger det i sakens natur att en köpare inte kan förvänta sig att få exakt samma elkostnader som säljaren. Skadans storlek får därför uppskattas. Nämnden uppskattar att den felaktiga uppgiften kan ha påverkat fastighetens marknadsvärde med omkring 70 000 kr. Vid bedömningen har nämnden utgått från sin praxis att skadeståndet vid felaktigt angivna periodiska kostnader ofta kan antas uppgå till den ökade årskostnaden multiplicerad med faktorn fem.

Ombudskostnaderna; skada

Nämnden har ingen möjlighet att besluta om ersättning för ombudskostnader enligt mönster från 18 kap. rättegångsbalken, se § 15 i nämndens stadgar. Någon gång kan den skadelidandes ombudskostnader ses som en del av själva skadan, men så är inte fallet här. NN kan alltså inte få ersättning för sina ombudskostnader.

Ränta

Mäklaren har vitsordat ränteyrkandet och det ska därför bifallas.

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.

Skiljaktig mening; se nästa sida.

Skiljaktig mening

Ledamöterna Ulf Stenberg, Cecilia Collin och Maria Wiezell anmäler skiljaktig mening enligt följande.

Vi anser att skadan avseende avsaknad av kullerstensbelagd innergården uppgår till 200 000 kr och att skadeståndet bör bestämmas till sammanlagt 270 000 kr. I övrigt är vi ense med majoriteten.