

**Anmälare**

NN och YY

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Försäkringsjuristen Jeanette Björklund

**Saken**

Skadestånd

---

**BESLUT**

NN och YY har inte rätt till ersättning.

---

**YRKANDEN M.M.**

NN och YY har, som de får förstås, yrkat att Mäklaren i första hand ska betala 99 000 kr och i andra hand 9 900 kr (165 X 12 X 5).

Mäklaren har bestridit kravet.

**BAKGRUND**

Genom köpekontrakt den 30 oktober 2017 förvärvade NN och YY ("NN-YY") lägenheten nr 138 i Brf XX för 2 070 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I objektsbeskrivningen angavs att månadsavgiften uppgick till 2 243 kr och att den inkluderade värme, vatten, kabel TV, bredband och IP-telefoni. Efter köpet visade

det sig att bredband inte ingick i avgiften utan debiterades separat med 165 kr per månad. Den verkliga månadsavgiften uppgick således till 2 408 kr.

## GRUNDER

### NN-YY

De anser att Mäklaren av oaktsamhet lämnade en vilseledande obligatorisk uppgift i objektbeskrivningen. Som följd har de inte bara fått en högre boendekostnad, det medförde även ett större intresse bland spekulanterna och sannolikt förutsättningar för ett högre slutpris. Således har de lidit en ekonomisk skada och det finns ett adekvat orsakssamband mellan Mäklarens oaktsamhet och den uppkomna skadan.

NN ringde till Mäklaren den 12 oktober, samma dag som annonsen kom ut på Hemnet. Även med begränsad kunskap och erfarenhet av området var det mycket tveksamt om uppgiften om månadsavgiften kunde vara korrekt. De förväntade sig att Mäklaren skulle kontrollera mer noggrant och därefter rätta uppgiften. Det är viktigt att komma ihåg att fastighetsmäklaren är den förmedlande länken mellan köparen och säljaren. De ville försäkra sig om detta innan visning och budgivning som ägde rum den 24 oktober. De kontrollerade säljarens frågelistan men där angavs inte avgiften, bara att internet ingick. De kontrollerade årsredovisningen där årsavgiften var angiven till cirka 495 kr per kvm och år. ( $495 \times 53,5 / 12 = 2\,207$  kr per månad) och man ser att bredbandskostnaderna täcks av avgifterna. På så sätt anser de att de vidtog alla rimliga åtgärder som lekmän.

Det var påståendet om en attraktiv låg avgift som gjorde att de överhuvudtaget var intresserade och gick med i budgivningen. De vill påstå att årsavgiften är en av de viktigaste faktorerna när man ska bedöma en bostadsrätts marknadsvärde.

De vill påstå att om Mäklaren hade tagit kontakt med säljaren och föreningen efter NNs telefonsamtal och ifrågasatt avgiften eller gjort en mer noggrann kontroll, kunde de enkelt fått rätt uppgift. När NN själv tagit kontakt med föreningen fick denne besked att det sedan länge fanns framförhandlat ett obligatoriskt tillägg om 165 kr för alla bostadsrätter i föreningen och att det var något som alla fastighetsmäklare var medvetna om. De anser också att Mäklaren valde att inte kontrollera säljarens hyresavtal (som de fick göra i efterhand), även efter påtryckning från NNs sida. Mäklaren har, enligt vad denne uppgett, kontrollerat att "bredband ingår i avgiften", men inte talat om att det fanns ett obligatoriskt tillägg om 165 kr.

En månadskostnad om 165 kr är lika med en skuld på 99 000 kr enligt följande uträkning. Ett bolån med en ränta om två procent innebär att 165 kr per månad motsvarar ett lån om 99 000kr. Även om Mäklarens ansvarsförsäkringsgivare ansett att skadan inte kan vara så stor, kan man inte påstå att det saknar betydelse.

### Mäklaren

Han har uppgett en månadsavgift om 2 243 kr/mån inklusive värme, vatten, kabel-tv, bredband, ip-telefoni, vilket senare visade sig vara felaktigt. Han inhämtade informationen om avgiften från säljaren och mäklarbilden från Riksbyggen. Av ifylld frågelista framgår information från säljaren om att TV och Internet ingår. Han skickade även över objektsbeskrivningen till säljaren innan annonsering och säljaren godkände denna utan korrigeringar. I mäklarbilden som hämtats från Riksbyggen framgår dessutom att avgiften är 2 243 kr/mån och obligatoriska tillägg är 0 kr. Riksbyggen har via mejl medgett att de lämnat felaktig information genom mäklarbilden. Han har således inte varit oaktasam genom att införa uppgiften i objektsbeskrivningen.

Med anledning av NN-YYs fråga om månadsavgiften ringde han till representanter i bostadsrättsföreningen och frågade om avgiften. Han fick till svar att bredband ingår i avgiften. Han kontrollerade även mäklarbilden från Riksbyggen och uppgifterna från säljaren på nytt. Han har således inte haft anledning att tvivla på uppgiften om avgiften. Han har gått på den information som han fått av ovannämnda parter och gjort en noggrann kontroll av uppgifterna. Angående den övriga dokumentationen som NN-YY hävdar att han borde ha kontrollerat, såsom exempelvis årsredovisning, säljarens hyresavier samt andra liknande lägenheter, vill han anföra att en mäklare inte är skyldig att kontrollera/detaljgranska dessa. Han har därför uppfyllt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen och god fastighetsmäklarsed.

Även om han skulle anses ha varit oaktasam, anser han att NN-YY inte har drabbats av en ekonomisk skada, och i vart fall inte en skada om 99 000 kr. Skadan ska beräknas som skillnaden mellan det pris köparen betalat och det pris som skulle blivit aktuellt om köparen hade haft tillgång till korrekt information. En köpare måste vidare visa att uppgiften har haft en avgörande betydelse för hans eller hennes ställningstagande vid sitt köpbeslut. Om skillnaden mellan den uppgivna och verkliga månadsavgiften/månadskostnaden är liten är det sannolikt att priset för en bostadsrätt inte alls påverkas eller att det påverkas mycket lite, särskilt om efterfrågan är stor. Av informationen i ärendet framgår att den felaktiga uppgiften rör ett obligatoriskt tillägg på totalt 165 kr/mån för bredband. Köparen har även i sin

inlägga till FRN anfört att efterfrågan är stor i det aktuella området. Om bostadsrätten hade sålts utan den felaktiga informationen angående avgiften, hade priset sannolikt inte varit lägre än det NN-YY betalat.

#### **NN-YY genmält:**

NN ringde Mäklaren torsdagen den 12 okt kl. 15:52, 1,5 timmar efter annonsen kom upp på Hemnet. Samtalet pågick i cirka 3,5 minuter.

NN visade ett stort intresse och vill gärna titta på lägenheten under helgen, men det gick tyvärr inte att ordna från säljarens sida.

NN kunde inte själv gå på den öppna visningen på grund av arbete, men YY, som ska studera fem år i XX och som skulle ha lägenheten, kunde vara med på visningen.

För dem var månadsavgiften en viktig och avgörande faktor eftersom YY själv skulle kunna klara sig ekonomiskt. De blev båda lockade av den attraktiva, låga månadsavgiften som stod i annonsen.

NN hade skaffat sig en någorlunda bra bild av månadsavgifter i föreningen genom tidigare försäljning och kontakt med olika mäklare. Det är en stor förening med 380 lägenheter, bra ekonomi och cirka 50 överlåtelse om året.

Anledning till telefonkontakten var i första hand att försäkra sig om att uppgiften om månadsavgift var korrekt. Detta eftersom NNs erfarenhet varit att det finns ett obligatoriskt tillägg om 165kr i månaden för bredband och han ville kontrollera att mäklaren kände till detta.

Mäklaren lovade att han skulle göra en extra kontroll och ringde tillbaka kort därefter samma dag och garanterade att uppgiften om månadsavgift var korrekt. Därefter kände de sig trygga och beredda att gå vidare i en budgivning som ägde rum den 24 oktober.

Genom att fråga Mäklaren om månadsavgiften anser de att de fullgjort sin undersökningsplikt.

De känner sig tveksamma till om Mäklaren framförde NNs begäran till säljaren eller till Riksbyggen och på så sätt gjorde en mer noggrann kontroll. Av säljarens ifyllda frågelista framgår inte att månadsavgiften inklusive bredband uppgår till 2 243 kr. Efter NNs telefonsamtal kunde han upplysa säljaren om dennes skyldighet att noggrant kontrollera uppgiften angående månadsavgift då det funnits anledning att

tvivla på att uppgifterna varit korrekta. Mäklaren medger nu att uppgiften var felaktig och att han använde sig av en felaktig beskrivning i mäklarbilden från 2010 med uppgifter som finns lagrade i databasen och inte i alla delar är korrekta, fullständiga, eller uppdaterade.

Mäklaren har således varit oaktsam och åsidosatt sin kontrollskyldighet genom att marknadsföra ifrågavarande uppgift i objektbeskrivningen samt att förmedla felaktig information till dem. De har lidit en ekonomisk skada och det finns ett adekvat orsakssamband eftersom skadan är en förutsebar följd av mäklarens agerande.

Konsekvensen av den felaktiga uppgiften i objektbeskrivningen är att de får betala 165 x 12 kr extra per år för bredband. Dessutom innebär en högre månadskostnad att värdet på bostadsrätten blir lägre vid en försäljning.

De anser att det är rimligt att merkostnaden ersätts kontant och beräknas enligt praxis. Vid felaktiga angivna periodiska avgifter har ARN i flera fall gjort bedömningen att skadan kan antas uppgå till den ökade årskostnaden multiplicerad med faktorn fem, det vill säga en antagen varaktighet om fem år.

## UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat objektsbeskrivningen, frågelistan och den s.k. mäklarbilden.

## 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 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 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.

### *Bedömningen i detta fall*

Det är ostridigt att uppgiften i objektsbeskrivningen var felaktig på det sätt som NN-YY uppgett. Av utredningen framgår emellertid att föreningens förvaltare hade lämnat den felaktiga uppgiften om månadsavgiften i den s.k. mäklarbilden, och i frågelistan hade säljaren angett att internet ingick i månadsavgiften. Någon anledning till varför Mäklaren skulle ha ifrågasatt förvaltarens och säljarens uppgifter har, enligt nämndens mening, inte framkommit. NN-YYs krav kan därför inte 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.