

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen Ida Westerholm

Saken

Skadestånd

BESLUT

Mäklaren rekommenderas att betala 30 000 kr till NN och YY.

YRKANDE M.M.

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 81 923 kr 56 öre.

Mäklaren har, som det får förstås, medgett att betala 30 000 kr men i övrigt bestridit yrkandet.

BAKGRUND

Genom köpekontrakt den 25 januari 2018 förvärvade NN och YY fastigheten XX för 3 650 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Fastigheten var ansluten till en samfällighetsförening. Föreningen hade, som nämnden uppfattat det, upptagit ett lån i bank för att finansiera en fasadrenovering. Medlemmarna i föreningen kunde välja att direkt betala sin andel av lånet till föreningen, som i sin tur använde beloppet för att amortera av på sitt lån till banken. Alternativt kunde medlemmarna acceptera att föreningen löpande uttaxerade amortering och räntekostnader för lånet på medlemmarna. Den extra uttaxeringen på grund av lånet uppgick till 6 000 kr/år.

Det är ostridigt att Mäklaren underlät att informera NN och YY om lånet och att han ådragit sig skadeståndsskyldighet mot dem.

GRUNDER

NN och YY

Grunden för yrkandet är att Mäklaren missade att informera dem, såväl skriftligen som muntligen, om att säljaren hade ett lån till samfällighetsföreningen efter en fasadrenovering. En kostnad som är bunden till fastigheten och alltså tillföll dem i samband med köpet.

De har reklamerat köpet till säljaren den 23 april 2018 och begärt nedsättning av köpeskillingen, så att köpeskillingen nedsätts med kostnaden för lånet, det vill säga 81 923 kr 56 öre. Säljaren har inte bemött reklamationen mer än att han i mejl skrev att han tyckte att Mäklaren skulle ta ansvar för det inträffade. De skickade reklamationen vidare till Mäklaren den 30 april 2018. Mäklaren uppgav till dem att han tog fullt ansvar för att informationen om lånet missades i avtalet och att varken de eller säljaren skulle behöva stå för den kostnaden. De vet inte hur säljaren och Mäklaren har kommunicerat i ärendet, men den 7 juni 2018 fick de information om att ärendet hade överlämnat till Mäklarens ansvarsförsäkringsbolag. Nu har de fått besked från försäkringsbolaget att de erbjuds en ersättning om 30 000 kr i skadestånd.

Försäkringsbolagets bedömning är att Mäklaren gjort fel och att de som köpare lidit skada på grund av det. Vad gäller ersättning valde försäkringsbolaget att se lånet som en förhöjning av samfällighetsavgiften, då de betalar 1 500 kr i kvartalet för ränta och amortering till samfällighetsföreningen, som i sin tur har ett lån i en bank. Försäkringsbolaget ansåg sig inte behöva ersätta dem med hela beloppet.

De hävdar att det inte är betrakta som en höjning av samfällighetsavgiften då det är ett separat lån till samfällighetsföreningen. Vid fasadrenoveringen fick fastighetsägarna välja att betala kostnaden på en gång eller binda upp sig på ett lån som beräknas löpa på 30 år innan det är avbetalat gentemot banken. Hade de haft kännedom om kostnaden under budgivningen, hade de naturligtvis inte valt att lägga det bud de gjorde. På samma sätt kommer kostnaden att påverka budgivningen vid en eventuell försäljning i framtiden, förutsatt att fastigheten säljs under den tiden kostnaden finns kvar, det vill säga cirka 30 år.

Utifrån ovanstående menar de att de bör ersättas med samma belopp som omfattningen av det kvarstående lånet. Säljarens lån uppgick till 81 923 kr 56 öre vid tillträdesdagen den 16 april 2018. De har därför lidit en skada med det beloppet.

Mäklaren

Ersättningserbjudandet om 30 000 kronor kvarstår. Han bestrider skadeståndskravet i övriga delar.

Bakgrund

Han träffade säljaren i juni 2015 och gjorde då ett s.k. intag där han bland annat fick information om samfällighetsavgiften. Uppdragsavtalet träffades den 27 november 2017. Under tiden mellan intaget och uppdragsavtalet renoverade samfälligheten fasaderna. Kostnaden för renoveringen fördelades mellan fastigheterna i samfälligheten. Hälften av medlemmarna i samfälligheten betalade sin del av kostnaden direkt och resterande medlemmar, bland dem säljaren, upptog tillsammans genom samfälligheten ett lån för att bekosta renoveringen. Lånet knöts till den aktuella fastigheten och inte till säljaren personligen. Lånet amorteras till samfälligheten varje kvartal.

Säljaren upplyste honom inte om att det hade upptagits ett lån som var kopplat till fastigheten. Det framgick således inte av objektsbeskrivningen att det finns ett lån knutet till fastigheten. Säljaren godkände objektsbeskrivningen, där information om lånet saknades, innan försäljningsprocessen påbörjades. Under försäljningsprocessen fick han information om lånet från säljaren. Den tillkomna informationen föll tyvärr mellan stolarna och köparna blev därför inte informerade om lånet innan köpet. Köpeavtal ingicks den 25 januari 2018. Vid tillträdet den 16 april uppmärksammade säljaren att det saknades information om lånet i objektsbeskrivningen.

Inställning

Uppgifterna om lånet borde framgått av objektsbeskrivningen eller på annat sätt framförts av honom under försäljningsprocessen.

NN och YY har gjort gällande att han skulle ha sagt att han tar fullt ansvar för det inträffade och att varken de eller säljaren skulle behöva stå kostnaden för lånet. Han förnekar att han skulle ha uttalat sig på det viset. Han har däremot sagt att om han har ett ansvar ska NN och YY bli kompenserade.

Det är inte givet att skadans storlek är densamma som summan av lånet. Huruvida det föreligger en ekonomisk skada bedöms utifrån hur marknadsvärdet på fastigheten hade förändrats om marknaden haft vetskap om lånet vid köpetillfället. Skadan beräknas till skillnaden mellan det pris som NN och YY betalat och det pris som skulle varit aktuellt med vetskap om det lån som belastar fastigheten. NN och YY gör gällande att även det framtida marknadsvärdet påverkas av lånet. Det kan här påpekas att hans ansvar och skadans storlek bedöms utifrån omständigheterna vid köpetillfället.

Lånet betalas av kvartalsvis till samfälligheten och bör därför betraktas som en periodisk avgift genom ett påslag på den periodiska avgiften. Lånet står inte på NN och YY personligen och det går i dagsläget inte att säga om hela lånet i slutändan kommer att belasta dem; det beror på hur länge de äger fastigheten. Vid bedömningen av vilken skada NN och YY har lidit ska därför utgångspunkten vara på vilket sätt det hade påverkat deras köpbeslut om de känt till den högre kvartalskostnad som lånet medförde. Att det eventuellt finns en möjlighet för NN och YY att betala av hela lånet på en gång bör inte påverka bedömningen av den uppkomna skadans storlek.

En köpare har i allmänhet att räkna med att samfälligheten kan komma att göra höjningar av den periodiska avgiften. En mindre avvikelse av den periodiska avgiften kan därför inte anses påverka marknadsvärdet. En större avvikelse kan däremot anses påverka marknadsvärdet och därmed innebära en ekonomisk skada. Enligt FRN:s praxis, se exempelvis FRN 147/11, FRN 16/13 samt FRN 106/17, kan en avvikelse överstigande tolv procent av den förväntade periodiska kostnaden anses vara värdepåverkande på fastigheten. Hur mycket den ökade kostnaden kan anses påverka marknadsvärdet är svårt att i efterhand bedöma och enligt FRN:s praxis bör därför skadan som huvudregel anses uppgå till den ökade årskostnaden multiplicerad med faktorn fem.

Enligt objektsbeskrivningen är driftkostnaden 26 320 kr per år. Kostnaden för lånet har inneburit en ökning med 1 500 kr per kvartal, det vill säga 6 000 kr per år. Det ger en ökad kostnad om 22,7 procent. Multiplicerat med fem blir summan 30 000 kr. Han har vid beräkningen inte beaktat att räntekostnaderna successivt minskar utan utgått från att kostnaden kommer vara 1 500 kr per kvartal över de kommande fem åren. Det tidigare meddelade ersättningserbjudandet om 30 000 kronor står fast. Det kan tilläggas att NN och YY förvärvade fastigheten för 250 000 kronor lägre än utgångspriset. Det är inte visat, och framstår inte som troligt, att säljaren hade accepterat ett lägre pris. Den skada som NN och YY lidit kan inte anses vara större än 30 000 kr.

NN och YY har genmält:

Det är positivt att Mäklaren tar på sig ansvaret för den oaktsamhet han visat i sin yrkesroll genom att inte informera dem om den fullständiga omfattningen av kostnaden avseende fastigheten. Det är oacceptabelt att en mäklare slarvar på detta sätt. De anser att det är viktigt att ta krafttag mot denna typ av oaktsamhet eftersom det riskerar att annars sättas i system, vilket kan urgröpa förtroendet för mäklarbranschen i stort.

De vänder sig mot delar i mäklarens yttrande. Först och främst är inte detta lån att räkna som en periodisk kostnad. Lånet och samfällighetsavgiften som Mäklaren hänvisar till är två separata poster och har således ingenting med varandra att göra. Lånet är ett lån och inget annat. Att lånets amorteringar och ränta debiteras kvartalsvis gör det inte till en periodisk kostnad. De köpte en fastighet som hade ett för dem dolt lån som vid köpet uppgick till cirka 80 000 kr, givetvis belastar detta lån dem som köpare. Att de sedan köpet inte haft ekonomiska resurser för att lösa detta lån och istället tvingas amortera av lånet kvartalsvis gör det inte till en periodisk kostnad. De har givetvis förståelse för att kostnaden för samfällighetsavgiften kan variera, men det är inte detta frågan handlar om eftersom frågan istället gäller ett separat lån. Mäklarens inställning till hur skadan beräknas är godtycklig och står inte i relation till den faktiska ökade kostnaden för köpet. Det är oklart varför Mäklaren gör någon form av beräkning som inkluderar icke fasta variabler i form av nuvarande amortering och ränta. Dessa variabler kan fluktuera och tillför inget annat än att fastslå Mäklarens godtycke i beräkningen av uppkommen skada.

Mäklaren poängterar att fastigheten såldes till under utgångspris och spekulerar sedan kring att säljaren inte hade accepterat ett lägre bud. Om detta ens är relevant för ärendet så kan de tillägga att huset såldes till dem efter att en längre tid ha legat ute till försäljning, och de var de enda budgivarna. Utifrån det menar de

att det inte går att sätta ett likhetstecken mellan utgångspris och marknadsvärde, vilket Mäklaren antyder samt använder som underlag för sin godtyckliga beräkningsmodell.

Deras inställning är fortsatt att Mäklaren genom oaktsamhet tillfogat dem skada som uppgår till 81 923 kr 56 öre.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att han eller hon uppsåtligt eller av oaktsamhet har åsidosatt någon skadeståndssanktionerad regel 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 aktsamt.

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.

Bedömningen i detta fall

Parterna har uttryckt att det omtvistade beloppet är ett lån som samfällighetsföreningen har gett till vissa delägare och att detta lån är knutet till respektive fastighet. Vad som skett är uppenbarligen att föreningen har upptagit ett lån i bank för att täcka kostnaderna för fasadrenoveringen och att räntor och amortering för lånet uttaxeras från medlemmarna enligt bestämmelserna i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter. I den meningen kan man säga att lånet är knutet till fastigheten, men egentligen handlar det om en förhöjd samfällighetsavgift fram till dess att föreningens banklån är betalt. Samfällighetsavgiften är förstås knuten till fastigheten.

En köpare måste räkna med att en samfällighetsförening kan ha lån, och kostnaden för eventuella lån avspeglas i samfällighetsavgiften. Motsvarande gäller för en avgift till en bostadsrättsförening; även där avspeglas kostnaden för föreningens lån

i månadsavgiften. Nämnden anser därför att skadan bör beräknas enligt principerna för en felaktigt angiven periodisk avgift.

Vid avvikelser i periodiska avgifter har FRN som huvudregel antagit att skadan ska anses uppgå till den ökade årskostnaden multiplicerad med faktorn fem. Femårsregeln försöker täcka in olika osäkra variabler som kan påverka skadans storlek. Det kan handla om hur länge ägaren kommer att inneha bostaden och att det ofta är svårt att veta hur den periodiska kostnaden kommer att utvecklas över tid. Nämnden har ansett 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. Nämnden har uttalat att huvudregeln normalt inte bör frångås, se FRN 106/17.

Nämnden anser att det saknas anledning att frångå femårsregeln i detta fall. Skadan ska därmed anses uppgå till 30 000 kr (6 000 X 5).

Övrigt

På förekommen anledning påminner nämnden om att en mäklare som helt eller delvis avvisar ett ersättningskrav är skyldig att lämna en hänvisning till FRN. Mäklaren ska därvid även ange om han eller hon avser att medverka vid en sådan prövning, se 11 § lagen (2015:671) om alternativ tvistlösning i konsumentförhållanden. Det gäller även om mäklaren företräds av en ansvarsförsäkringsgivare eller annat ombud.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Tomas Söderblom, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Björn Willborg, 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.