

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen HR

Saken

Skadestånd

BESLUT

Mäklaren rekommenderas att betala 35 000 kr till NN.

YRKANDE M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 40 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

NN har förvärvat en bostadsrättslägenhet som förmedlades av Mäklaren. Han har gjort gällande att Mäklaren inför köpet lämnade felaktiga uppgifter om vad som ingick i månadsavgiften.

GRUNDER

NN

Han köpte en bostad i slutet av juli 2017 via Mäklaren och flyttade till bostaden den 15 september 2017. Han var på visning av en annan lägenhet än den som han köpte, en lägenhet med samma storlek men som låg på en annan våning. I annonsen stod att i avgiften ingick el, varmvatten och kabel tv. Detta sades också muntligen. Visningen hölls den 23 juli 2017 men lägenheten såldes redan dagen efter. Han blev ledsen, men Mäklaren sa att det fanns en annan lägenhet i samma kvarter och med samma storlek, men som låg på våning tre och som hade lite lägre månadsavgift. El, varmvatten och kabel-tv ingick i avgiften. Mäklaren bad honom att snabbt åka i väg och titta på den. Han hämtade sina barn och åkte dit. Han tittade på bostaden snabbt i fem minuter därför att Mäklaren hade bråttom. Hon sa att priset var detsamma som för den andra lägenheten, 2 900 000 kr. Han var trött och stressad och sa OK. De åkte till mäklarkontoret för att skriva köpekontrakt.

Efter inflyttningen fick han veta via grannarna att el och varmvatten inte ingick i månadsavgiften.

Den ökade avgiften uppgår till 5 000 kr per år och han begär det beloppet under fem års tid, 30 000 – 35 000 kr. Han vill också ha ersättning för ett års störning med 5 000 kr.

Ersättning för störningen om 5 000 kr avser att Mäklaren nästan aldrig har ringt tillbaka när han ringt henne. Antingen är telefonen upptagen eller stängd eller trasig. Hon har skickat sms och lovat att ringa honom, men hon ringer nästan aldrig tillbaka. Under en period på ett år har han ringt henne hundratals gånger.

Det var nästan samma sak med Mäklarens förra ombud, och därför kräver han ersättning för störning.

Mäklaren

Angående bakgrunden till förvärvet och marknadsvärdet

Det är korrekt som NN uppgett att han först var intressent för en annan bostadsrätt i samma bostadsrättsförening. Denna såldes efter budgivning till en annan köpare för 2 950 000 kr.

Redan dagen efter att denna lägenhet sålts fick hon i uppdrag att förmedla en bostadsrättslägenhet i samma förening. Denna lägenhet var belägen rakt under den

först sålda lägenheten och hade samma storlek och planlösning. Båda lägenheterna hade balkong. För den först sålda lägenheten som såldes för 2 950 000 kronor fanns dock en återstående skuld avseende inglasning av balkongen som för varje månad betalades genom ett tillägg på månadsavgiften med 179 kronor. Motsvarande restskuld fanns inte för den lägenhet som NN sedermera kom att köpa då den tidigare ägaren hade betalat inglasningen kontant i samband med att inglasningen utfördes. Den lägenhet som NN förvärvade är även i bättre skick än den först sålda. Vidare är den utrustad med exklusivare tillval till badrum och toalett än den först sålda. Dessa val kunde medlemmarna göra individuellt i samband med att våtutrymmena renoverades vid stambytet som genomfördes 2012. Även köket var i bättre skick i den lägenhet som NN förvärvade jämfört med den som såldes strax innan. NN lägenhet hade också parkettgolv i fler rum än den först sålda lägenheten som i stället hade plastmattor i flera rum.

Hon uppfattade att NN blev besviken över att han inte fått möjlighet att köpa den först sålda lägenheten och kontaktade honom därför i samband med att hon fick förmedlingsuppdraget för den underliggande lägenheten, och informerade honom om att det fanns möjlighet att köpa denna lägenhet i stället. Hon var mån om att hjälpa NN med att hitta en ny bostad. Hon samrådde därför med säljaren, som var ett dödsbo, och fick dem, som enligt mäklarens uppfattning också kände sympati för NN:s situation, att acceptera att sälja lägenheten till NN för ett fast pris och utan föregående annonsering och allmän visning. Det fasta priset som erbjöds NN var 2 900 000 kr. Säljarna var mot bakgrund av köpeskillingen för den nyss sålda lägenheten i samma förening inte villiga att sälja lägenheten underhand för ett lägre pris än detta.

Enligt hennes uppfattning innebar detta pris att NN gjorde en bättre eller i varje fall lika bra affär jämfört med köparen av den lägenhet som dagarna innan hade sålts efter budgivning för 2 950 000 kronor beaktat skicket, tillvalen till badrum och toalett, parkettgolven och den återstående skulden för balkonginglasningen för den först sålda lägenheten.

Sammanfattningsvis kan konstateras att köpeskillingen 2 900 000 kronor vid den aktuella tidpunkten motsvarade eller var något lägre än marknadsvärdet för bostadsrätten.

Angående informationen om månadsavgiften

Den aktuella bostadsrätten är en del av Brf XX i X-köping. Föreningen består av 240 lägenheter och cirka 40 lokaler.

Månadsavgiften för bostadsrättslägenheterna bestäms i Brf XX på ett relativt ovanligt sätt genom att el- och VA-kostnader är inkluderade i månadsavgiften, och aviseras som ett totalbelopp respektive månad. Dock regleras avgiften för varje bostadsrätt efter att avstämning gjorts avseende el- och VA-förbrukningen för respektive hushåll. Avgiften skiljer sig således åt för varje bostadsrätt och ändras löpande utifrån förbrukning. Detta uttrycks i föreningens stadgar på följande sätt: "I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektricitet, sophämtning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning."

Eftersom förmedlingen av den lägenhet NN förvärvade skedde under hand, utan annonsering och publik visning, satte hon samman en individuell objektsbeskrivning utan några bilder avseende den bostadsrätt som NN sedan kom att köpa. Den objektsbeskrivning som NN gett in avser den andra lägenheten, den som han var spekulant på men inte köpte.

Den objektsbeskrivning som hon upprättade till NN inför dennes förvärv innehåller inte någon uppgift avseende att månadsavgiften inkluderar el- och VA-kostnader. I denna särskilt upprättade objektsbeskrivning anges under rubriken "Driftskostnader" att de årliga driftkostnaderna uppgår till 4 800 kronor fördelat på elförbrukning beräknat till 3 600 kronor och VA-förbrukning 1 200 kronor. Vidare anges i anslutning till dessa belopp att driftskostnaderna är beräknade utifrån nuvarande ägares kostnader med 1 person i hushållet, samt att det avsåg uppskattade kostnader från dödsboet.

I nästa avsnitt i objektsbeskrivningen under rubriken "Boendekostnad" angavs att månadsavgiften uppgick till 4 782 kronor, samt att den månatliga driftskostnaden uppgick till 400 kronor (motsvarande de årliga driftskostnaderna om 4 800 kr fördelat på 12 månader).

Denna beskrivning av månadsavgift och driftkostnader i objektsbeskrivningen kunde möjligtvis ha uttryckts något tydligare avseende att driftkostnaderna aviseras som en del av månadsavgiften och att det aviserade beloppet alltså förändras utifrån förbrukningen. Dock står inte heller i objektsbeskrivningen att driftskostnaderna är inkluderade i månadsavgiften. Utan någon kompletterande information ger objektsbeskrivningen således snarare intryck av att den totala boendekostnaden är högre än de i själva verket var för den tidigare ägaren.

Som ovan nämnts anges också i objektsbeskrivningen att driftkostnaderna är beräknade utifrån den tidigare ägarens kostnader med 1 person i hushållet. En sådan uppgift skulle inte vara relevant för det fall el- och VA-kostnaderna inte påverkades av hushållets förbrukning.

En köparens undersökningsplikt omfattar både det fysiska skicket på lägenheten och de ekonomiska förutsättningarna och villkoren för bostadsrätten, såväl som föreningens ekonomi. Dessa uppgifter i objektsbeskrivningen, som inte överensstämmer med den uppfattning NN fått från beskrivningen av den strax innan sålda bostadsrätten, borde för det fall han omsorgsfullt granskat objektsbeskrivningen i vart fall ha föranlett honom att ställa kompletterande frågor kring detta inför sitt förvärv av bostadsrätten. Några sådana frågor ställdes dock inte.

Oavsett om det faktiskt varit så att driftkostnaderna för bostadsrätterna hade varit fasta oberoende av medlemmarnas förbrukning så hade föreningens totala ekonomi påverkats av medlemmarnas förbrukning, samt av prisförändringar för el- och VA-kostnader. Varje bostadsrättsägare är en del av bostadsrättsföreningen och påverkas således även indirekt av om kostnaderna ökar för föreningen oavsett om det regleras genom förändringar på medlemmarnas månadsavgifter eller inte. Värdet på bostadsrätten påverkas därför inte alls eller endast marginellt beroende av vilken metod föreningen väljer att utforma sin kostnadstäckning för den gemensamt upphandlade el- och VA-kostnaderna.

Det framgår inte tydligt av anmälan vad NN grundar sin uppfattning om att månadsavgiften inklusive el- och VA-kostnader var en fast avgift, oavsett den egna eller föreningsmedlemmarnas förbrukning.

Med anledning av att föreningen utformat sin månadsavgift på det sätt som beskrivs ovan var hon i samband med båda förmedlingarna noga med att muntligt informera spekulanter och budgivare, och särskilt de slutliga köparna inför deras köp av respektive lägenhet om hur månadsavgiften var uppbyggd och att hushållets egna förbrukning av el- och VA påverkade månadskostnaden. Hon kompletterade uppgifterna i objektsbeskrivningen med fullständig information om att månadsavgiften förändras utefter hushållens respektive förbrukning inför NN:s förvärv av bostadsrätten.

Sammantaget är det hennes uppfattning att NN fick erforderlig och komplett information dels genom uppgifterna i den särskilt upprättade objektsbeskrivningen, dels genom den information hon muntligt lämnade till NN inför hans köp. Även om FRN skulle anse att den skriftliga informationen i och för sig inte varit tillräcklig, har oavsett detta NN fått fullständig information genom den kompletterande muntliga informationen.

Mot ovanstående bakgrund kan hon inte anses ha agerat oaktsamt vid utförandet av förmedlingsuppdraget.

Angående den påstådda skadans storlek

NN har framställt ett skadeståndskrav uppgående till cirka 35 000 kronor, motsvarande enligt honom fem års skillnad i årsavgift, samt 5 000 kronor för ett års störning. Hon har tolkat den senare delen av yttrandet om 5 000 kronor avseende ett års störning som ett krav avseende ideell skada. Under inga omständigheter kan hon vara skadeståndsskyldig mot NN avseende ideell ersättning. Denna del av kravet bestrids därför oavsett övriga omständigheter.

Huvudregeln för att beräkna en förekommande skadas storlek i en situation som den nu aktuella är att jämföra värdet på bostadsrätten med, respektive utan, den i förekommande fall bristfälliga informationen. Det är dock i regel mycket svårt att visa någon sådan värdeskillnad, och i så fall hur stor den är.

Det är möjligt att ett sådant sätt att beräkna ett skadestånd som NN gör gällande i vissa fall kan vara både rimligt och lämpligt. Så kan tänkas vara fallet när det dels rör sig om stora avvikelser i månadskostnaderna och objektet har sålts vid budgivning och samtliga spekulanter har varit felaktigt informerade och de ekonomiska förutsättningarna avseende bostadsrätten och marknadsvärdet på denna därigenom blivit för högt. En förutsättning för den beräkningsmetod som NN gör gällande är dock att det inte är möjligt, eller förenat med stor osäkerhet att i efterhand fastställa hur mycket en felaktig uppgift har påverkat marknadsvärdet.

I den nu aktuella situationen har budgivarna avseende den först förmedlade lägenheten emellertid fått korrekt information om hur månadsavgiften beräknas. Köpeskillingen för den lägenheten, 2 950 000 kronor, kan därför med stor säkerhet sägas motsvara marknadsvärdet vid tidpunkten för försäljningen.

Som ovan anförts förekom emellertid ingen budgivning eller öppen visning avseende den lägenhet som NN köpte. Den lägenhet som NN köpte har trots ett bättre skick och exklusivare inredning i våtutrymmena sålts för 50 000 kronor mindre än den först sålda. Säljarna av den lägenhet NN köpte, har utifrån försäljningspriset för den först sålda lägenheten inte varit villiga att sälja lägenheten utan annonsering och allmän visning till ett lägre pris än 2 900 000 kronor.

Utifrån dessa givna förutsättningar är det mäklarens uppfattning att köpeskillingen som NN betalade motsvarade eller var något lägre än marknadsvärdet för lägenheten vid den aktuella tidpunkten varför ingen skada alls kan anses föreligga, oavsett om FRN skulle anse att mäklaren inte har lämnat korrekt information inför NN förvärv av denna. Därför saknas anledning att i detta ärende närmare utreda hur en påstådd värdeskillnad i förekommande fall bör beräknas.

Sammanfattning och avslutning

Sammanfattningsvis har hon lämnat erforderlig information till NN om hur månadsavgiften är utformad i den aktuella föreningen. Den skriftliga informationen i objektsbeskrivningen har sålunda kompletterats med muntlig information. Hon har därför inte agerat i strid med god fastighetsmäklarsed, eller på annat sätt vårdslöst eller försumligt.

Om FRN skulle göra en annan bedömning avseende hennes utförande av uppdraget, har oavsett detta NN köpt bostadsrätten för ett pris motsvarande marknadsvärdet, eller strax under marknadsvärdet. Således föreligger inte heller någon skada.

NN har bland annat genmält följande:

Det stod i visningspärmen att avgiften uppgick till 4 782 kr och att den inkluderade el och varmvatten. Detta sades också muntligt före köpet.

För närvarande är avgiften 4 902 kr utan el och varmvatten. El och varmvatten kostar ungefär 700 kr per månad.

Den lägenhet som han köpte är inte bättre än den andra lägenheten, så som Mäklaren påstår. I hans lägenhet är golvet i vardagsrummet helt förstört och i stora sovrummet är tapeten förstörd. Han fick måla lägenheten flera gånger, men det är fortfarande inte OK. Toalett och badrum i de båda lägenheterna är nästan lika. I hans kök fanns en trasig bänkdiskmaskin samt ett mindre och äldre kyl/ frys-skåp, medan det i den andra lägenheten fanns en ny diskmaskin samt ett nytt och större kyl/frys-skåp.

Mäklaren har genmält:

Angående månadskostnaden vid förmedlingstillfället

Enligt för henne tillgänglig information var månadsavgiften vid tiden för överlåtelserna 4 782 kronor.

Angående kostnaderna för el- och varmvatten

I föreningens stadgar anges följande i 11 §: *"I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektricitet, sophämtning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning."* Utifrån denna formulering ligger det nära till hands att utgå från att el- och varmvatten ingår i avgiften, men att avräkning avseende högre

eller lägre förbrukning än denna del kan ske efter förbrukning, förutsatt att föreningen beslutat det. Det är också så hon uppfattade informationen.

Till följd av NN:s yttrande och nämndens frågor har hon kontaktat HSB som är ekonomisk förvaltare för HSB Brf XX i X-köping och efterfrågat information avseende hur avgifterna på avierna i föreningen är uppbyggda. Enligt HSB:s uppgifter ingår inte någon del av el- och varmvattenförbrukningen i avgiften, utan denna debiteras istället separat efter förbrukning fyra månader i efterhand. Värme, sophämtning och konsumtionsvatten ingår dock i årsavgiften och beräknas inte efter förbrukning.

Förutsatt att uppgifterna från HSB är korrekta har den information som hon uppfattat att föreningen och säljaren lämnade om att kostnad för el- och varmvatten ingår i avgiften med ett schablonbelopp således inte varit korrekta.

Angående angivna kostnader i objektsbeskrivningen

Som tidigare anförts har den felaktiga uppgiften inte funnits i den separata objektsbeskrivningen som upprättades inför förmedlingen till NN. Där anges den korrekta uppgiften att månadsavgiften är 4 782 kronor samt att kostnaderna för el och VA-förbrukning beräknat på en person i hushållet uppgår till 4 800 kronor per år. Detta belopp motsvarar 400 kronor per månad, och ger således en total kostnad om 5 182 kronor, baserat på en persons uppskattade förbrukning.

Motsvarande kostnad med den nuvarande högre avgiften (4 902 kronor) skulle således ha motsvarat 5 302 kronor, att jämföras med den förbrukning som NN:s hushåll har enligt den bifogade avin som visar en kostnad om totalt cirka 5 550 kronor.

Angående bostadsrättens värde

Hennes uppfattning är, oavsett ovanstående information, att priset för bostadsrätten vid den aktuella överlåtelsen motsvarade marknadsvärdet för denna.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av objektsbeskrivningen för den första lägenheten, den som NN inte köpte ("Objektsbeskrivning 1"). Där anges att månadsavgiften uppgick till 5 015 kr och att den inkluderade värme, VA, el och kabel-TV.

I den andra objektsbeskrivningen, och som avsåg den lägenhet som NN köpte ("Objektsbeskrivning 2"), angavs att månadsavgiften uppgick till 4 782 kr. Det angavs

inte vad som ingick i avgiften, men indirekt kunde man utläsa att el och VA inte ingick, eftersom dessa poster redovisades separat under rubriken "Driftskostnader". Elkostnaderna angavs till 3 600 kr/år och VA-kostnaderna till 1 200 kr/år med en person i hushållet.

NN har gett in avgiftsavier till styrkande av kostnaderna för el och VA. Han har på fråga från nämnden uppgett att månadsavgiften vid tidpunkten för köpet, exklusive el och VA, uppgick till 4 782 kr.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren uppsåtligt eller av oaktsamhet har åsidosatt någon skadeståndssanktionerad 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. Orsakssamband och skada behöver inte alltid vara fullt styrkta utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

Vilken information om avgiften fick NN?

Det är utrett att det fanns två objektsbeskrivningar. Under rubriken "Utredningen" ovan har de benämnts Objektsbeskrivning 1 och Objektsbeskrivning 2. Som angetts avsåg Objektsbeskrivning 1 den lägenhet som NN tittade på men inte köpte, och Objektsbeskrivning 2 avsåg den lägenhet som han köpte. Det är vidare utrett att innehållet i Objektsbeskrivning 2 i och för sig var korrekt (däremot var det delvis otydligt, se vidare nedan).

NN tog del av Objektsbeskrivning 1 när han tittade på den lägenheten, eller i varje fall tog han del av motsvarande uppgifter i annan marknadsföring. Det är däremot oklart om han tog del av Objektsbeskrivning 2. Han har uppgett att "det stod i visningspärmen att avgiften uppgick till 4 782 kr och att den inkluderade el och varmvatten." Den uppgiften stämmer dock inte med någon av de två objektsbeskrivningar som getts in i ärendet. I Objektsbeskrivning 1 angavs att el och värme ingick,

men där angavs avgiften till 5 015 kr. I Objektsbeskrivning 2 angavs avgiften till 4 782 kr, men där angavs inte vad som ingick i avgiften. Motsatsvis kunde man dock sluta sig till att el och värme inte ingick eftersom det redovisades som en separat driftskostnad i Objektsbeskrivning 2.

På grund av oklarheterna resonerar nämnden nedan om båda alternativen, det vill säga att NN tog del av Objektsbeskrivning 2 respektive att han inte gjorde det.

Om NN *inte* tog del av Objektsbeskrivning 2 gäller följande. Genom Objektsbeskrivning 1 fick NN veta att el och värme ingick för den lägenheten. Eftersom den andra lägenheten, den som han köpte, låg i samma förening kunde han med fog utgå från att el och värme även ingick för den lägenheten.

Om NN tog del av Objektsbeskrivning 2 blir resonemanget följande. Genom Objektsbeskrivning 1 fick NN veta att el och värme ingick för den lägenheten. Eftersom den andra lägenheten, den som han köpte, låg i samma förening kunde han med fog utgå från att el och värme även ingick för den lägenheten, såvida han inte fick tydliga besked om motsatsen. I Objektsbeskrivning 2 angavs inte vad som ingick i månadsavgiften. Det var visserligen möjligt att sluta sig till att el och värme inte ingick, eftersom det redovisades som en separat driftskostnadspost, men på grund av den speciella situationen – NN kunde ju på grund av Objektsbeskrivning 1 utgå från att el och värme ingick – hade det krävts ett mycket tydligare besked. Det hade krävts att det tydligt framgick att el och värme *inte* ingick.

Sammanfattningsvis: oavsett om NN tog del av Objektsbeskrivning 2 eller inte, fick han ett felaktigt eller i varje fall mycket otydligt besked om vad som ingick i månadsavgiften. Att Mäklaren skulle ha lämnat korrekt information om vad som ingick i avgiften på något annat sätt än genom Objektsbeskrivning 2 har inte påståtts. NN kunde därmed utgå från att månadsavgiften om 4 782 kr inkluderade el och värme.

Oaktsamhet

Föreningens stadgar, som Mäklaren har refererat i en inlaga, lämnar en hel del övrigt att önska vad gäller tydlighet i den aktuella frågan. Stadgarna gav dock inte Mäklaren fog för att ange att el och värme ingick i månadsavgiften. Hon borde ha tagit reda på fakta genom att fråga föreningen, så som hon gjort nu i efterhand. Enligt nämndens mening var det oaktsamt att inte göra det.

Skada

Det är ostridigt att den verkliga månadsavgiften vid tidpunkten för köpet uppgick till 4 782 kr exklusive el och VA.

Eftersom NN med fog utgick från att kostnaden för el och VA ingick i de 4 782 kr, är det hans faktiska merkostnad för el och VA som ska ligga till grund för skadebedömningen. Den schabloniserade kostnaden om 400 kr i månaden, och som avsåg förbrukning för *en* person, är alltså inte relevant.

Genom den ingivna bevisningen får det anses utrett, att NN:s faktiska merkostnader för el och VA uppgår till ungefär 700 kr i månaden. Det innebär, enligt nämndens mening, att hans ersättningsyrkande om 35 000 kr ska bifallas fullt ut. Vad Mäklaren anfört om att priset för lägenheten avspeglade marknadsvärdet föranleder ingen annan bedömning. Någon ersättning för Mäklarens påstådda underlåtenhet att ringa tillbaka till NN kan däremot inte utgå.

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.