

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen CH

Saken

Skadestånd, nedsättning av provision

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 236 500 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

Den 4 maj 2018 överlät NN bostadsrätten nr XX i Brf XX för 1 995 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren. I objektsbeskrivningen angavs att månadsavgiften uppgick till 2 073 kr. Efter köpet visade det sig att månadsavgiften uppgick till 2 786 kr. Med anledning av detta träffades ett avtal mellan köparen och NN varigenom kö-

paren fick 180 000 kr i prisavdrag. NN har krävt att Mäklaren ska betala det beloppet, alltså 180 000 kr, i skadestånd och att provisionen om 56 500 kr ska sättas ned till noll.

GRUNDER

NN

NN har sammanfattningsvis anfört följande.

Mäklaren frågade henne inte om månadsavgiften utan tog själv reda på den. Mäklaren uppgav månadsavgiften till 2 073 kr men glömde att det tillkom en kapitalavgift på 713 kr/mån. I objektsbeskrivningen angavs en månadsavgift på 2 073 kr i stället för den korrekta avgiften på 2 786 kr.

Mäklaren borde ha insett att uppgiften var felaktig. Han uppgav att han sålt lägenheter från föreningen tidigare, och då borde han ha känt till att föreningen angav avgiften på det sätt de gjorde.

När hon såg månadskostnaden i tryck ifrågasatte hon den via telefon och fick då ett nonchalant svar från Mäklaren att han hade fått uppgifterna från bostadsrättsföreningen. Hon var ändå osäker på om det verkligen stämde och ifrågasatte detta i ett sms. I den konversationen angav hon att hon betalade 2 800 kr, men Mäklaren svarade att de resterande 700 kr var för vatten och el. Eftersom hon litade på Mäklaren ifrågasatte hon inte detta vidare och ringde inte heller till bostadsrättsföreningen för att få en avi (hon har betalningen via autogiro). Trots att hon ifrågasatte Mäklaren kontrollerade han inte med föreningen eller bad henne att dubbelkontrollera.

Efter köpet krävde köparen att priset på lägenheten skulle sänkas vilket medförde att hon fick återbetala 180 000 kr.

Hon kräver att provisionen om 56 500 kr ska nedsättas till noll samt 180 000 kr i skadestånd.

Mäklaren

Oaktsamhet

Han fick uppgiften om månadsavgift från den mäklarbild han inhämtade från föreningen den 7 mars 2018. Av mäklarbildens framgick att årsavgiften var 24 875 kr, vilket ger en månadsavgift om 2 073 kr. Det framgår inte av mäklarbildens att det

tillkommer en kapitalavgift om cirka 700 kr. När han, efter att felaktigheten uppdagats, vände sig till föreningen för att fråga om uppgiften i mäklarbilden bekräftade föreningen att kapitalavgiften inte framgick av mäklarbilden innan en uppdatering som skedde i maj 2018.

En sms-konversation mellan parterna den 13 april hade följande innehåll.

NN: Du jag tänkte på avgiften, vart fick du uppgiften om att den ligger på 2073 kr? Det låter lite lite?

Mäklaren: Från föreningen. Vad skulle du säga att den ligger på?

NN: Nämen om föreningen säger det så är det ju så [tumme upp]. Sen tillkommer ju som sagt det du skrivit (el m.m., hänvisar till sms den 11 april 2018, hans anmärkning). Jo men det stämmer att jag har betalat runt 2800 kr per månad.

Han kontrollerade därefter mäklarbilden på nytt för att försäkra sig om att uppgiften var korrekt. I ett senare sms frågade han om de ytterligare 700 kr kunde avse el och vatten, varpå NN svarade att det säkert var så.

Eftersom han fick uppgiften om månadsavgift från föreningen och stämde av uppgiften med NN har han inte agerat oaktsamt. Det kan även noteras att det framgår av det mejl den 4 juni 2018 som NN skickat in en kopia på att även hon var av uppfattningen att den tillkommande kostnaden på 700 kr avsåg el och vatten. Uppgiften i mäklarbilden var klar och otvetydig och han hade inte haft anledning att ifrågasätta uppgiften. Det är väldigt ovanligt att kapitalavgiften lyfts ut ur månadsavgiften, och om så är fallet kan förväntas att den tillkommande kapitalavgiften framgår av mäklarbilden. NN ifrågasatte visserligen kostnaden, men uppgav sedan att det nog stämde att kostnaden var cirka 2 800 kr inklusive el och vatten. Han har tidigare sålt ett annat objekt i samma förening och har inte påstått att han skulle ha haft mer erfarenhet än så av försäljningar i föreningen. Han blev vid den tidigare försäljningen inte informerad om att föreningen separerade kapitalavgift och driftskostnadsavgift och att endast driftskostnadsavgiften framgick av mäklarbilden. Han bestrider därför att han skulle ha agerat oaktsamt.

Skada

För att NN ska ha rätt till skadestånd krävs också att hon kan bevisa att hon har drabbats av en ekonomisk skada till följd av hans agerande. NN menar att en månadsavgift om cirka 2 800 kr borde ha skrivits in i objektsbeskrivningen. Genom ett tilläggsavtal har hon till följd av den felaktigt angivna månadsavgiften accepterat att betala prisavdrag om 180 000 kr, och därmed bekräftat att lägenheten var värd

180 000 kr mindre än vad köparen enligt köpeavtalet skulle betala. Om korrekt månadsavgift hade angivits från början hade alltså köpesumman blivit lägre. Det belopp som NN har accepterat att sänka priset med innebär därför ingen ekonomisk skada. Tvärt om har prisnedsättningen enligt tilläggsavtalet medfört att priset på lägenheten korrigerats till att motsvara lägenhetens verkliga värde, det vill säga det pris köparen hade varit villig att betala om korrekta uppgifter hade lämnats i objektsbeskrivningen.

Om NN anser att nedsättningen av köpesumman var obefogad och att hon endast gick med på det för att slippa en rättsprocess innebär det under inga omständigheter att nedsättningen utgör en skada som han kan lastas för. NN har då själv valt att medge prisavdraget och orsakat sin egen skada.

Nedsättning av provision

Han bestrider kravet på nedsättning av provision på samma grunder som angetts för bestridande av skadeståndskravet. Han har inte åsidosatt sina skyldigheter mot NN. Om FRN mot förmodan skulle anse att så är fallet har åsidosättandet i vart fall varit av ringa betydelse, vilket innebär att någon nedsättning inte ska ske.

NN har yttrat sig och argumenterat ytterligare i saken.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat den s.k. mäklarbild, den sms-konversation mellan parterna som refererats ovan under rubriken "Grunder" samt en mejlkonversation mellan parterna den 31 maj med följande innehåll.

NN: Hyran som du dragit av i likvidavräkningen stämmer inte riktigt. Här kommer den faktiska hyran. Kan du ändra detta?

Mäklaren: Som sagt så var ju dem resterande 700kr för el och vatten :)

NN: Det var inte det tydligen utan det är en kapitalavgift... [...]

I mäklarbild angavs årsavgiften till 24 875 kr, det vill säga cirka 2 073 kr i månaden.

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.

Allmänt om nedsättning av provision

Enligt 24 § fastighetsmäklarlagen kan mäklarens provision sättas ned om mäklaren har åsidosatt sina skyldigheter mot köpare eller säljare. För nedsättning krävs inte att någon har lidit ekonomisk skada till följd av mäklarens agerande eller underlåtenhet att agera. Inte heller krävs det att åsidosättandet skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Om åsidosättandet är av ringa betydelse ska någon nedsättning enligt samma bestämmelse dock inte ske.

Oaktsamhet

Parterna är ense om att utöver den årsavgift som angavs i den s.k. mäklarbilden skulle medlemmarna även betala en "kapitalavgift" till föreningen. De avgifter som en förening har möjlighet att debitera sina medlemmar framgår av 7 kap. 14 § bostadsrättslagen. Av uppräknningen, som är uttömmande, framgår att "kapitalavgifter" inte hör dit. Nämnden utgår från att det som föreningen kallade för "kapitalavgift" var en del av årsavgiften och att uppgiften om årsavgiften i den s.k. mäklarbilden därmed var felaktig.

En mäklare har normalt rätt att lita på de uppgifter han eller hon får från en bostadsrättsförening. I detta fall ifrågasatte visserligen NN uppgiften om 2 073 kr, men på Mäklarens fråga vad hon ansåg att avgiften låg på, svarade hon att det säkert stämde och att avvikelsen mellan de 2 073 kr och vad hon faktiskt betalade berodde på något som "tillkom" (antagligen kostnad för el och vatten, se mejlet den 31 maj som refererats ovan).

Man kan möjligen tycka att Mäklaren kunde ha skött saken bättre och gått till botten med frågan. Nämnden anser emellertid inte den underlåtenheten är så kvalificerad att den bör ses som oaktsamhet i skadeståndsrättslig mening. Återigen:

mäklarbilden angav 2 073 kr och NN bekräftade Mäklarens uppfattning att avvikel-
sen kunde förklaras med annat. Av samma skäl kan det inte anses som att Mäkla-
ren har åsidosatt sina skyldigheter gentemot NN på ett sätt som kan medföra ned-
sättning av provisionen.

Skada

Med den bedömning som har gjorts i oaktksamhetsfrågan behöver nämnden egent-
ligen inte gå in på frågan om skada. Nämnden vill ändå tillägga följande.

Om en köpare erhåller prisavdrag på grund av att en viss uppgift om bostaden visar
sig vara felaktig, innebär det normalt inte att säljaren har lidit en ekonomisk skada.
Tvärtom, genom att utge prisavdrag får säljaren i regel den köpeskillning han eller
hon skulle ha fått, om någon felaktig uppgift *inte* hade förekommit. Någon skada
föreligger då inte, och därmed inte heller någon grund för skadestånd.

Det ovan sagda förutsätter att prisavdraget är korrekt beräknat, det vill säga att
det har beräknats efter hur den felaktiga uppgiften påverkade bostadens mark-
nadsvärde. Om säljaren betalar ett alltför högt prisavdrag utgör det överskjutande
beloppet i och för sig en skada, men i sådant fall kan det ofta ses som att säljaren
själv har orsakat skadan.

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.