

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen NR

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 50 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet. Hon har vitsordat 32 500 kr som i sig skäligt.

BAKGRUND

Den 17 augusti 2018 förvärvade NN en bostadsrättslägenhet i Brf XX för 1 150 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande.

”Månadsavgift 3 538 kr Inkl. Kabel-tv, garageplats och kallvatten. Obligatorisk tillägg tillkommer om 377 kr avseende varmvatten och värme.”

GRUNDER

NN

Grunden för yrkandet är att Mäklaren och säljaren inte gav henne rätt information inför köpet av lägenheten. Mäklaren och säljaren informerade henne om att kostnaden var den fasta avgiften till föreningen på 3 538 kr per månad samt värmekostnaden på 377 kr per månad. Ingen extra kostnad skulle tillkomma. Det har nu visat sig att ytterligare kostnader för värme tillkommer, en kostnad på cirka 1 000 kr per månad.

Om hon hade fått den informationen inför köpet hade hon inte lagt det bud hon lade på lägenheten. Hon kommer att ha en extra kostnad på cirka 6 500 kr per år som hon inte hade räknat med i sin boendekalkyl, och som inte framgår i de dokument hon skrev under när hon köpte lägenheten. Hon känner sig lurad och kräver kompensation på 50 000 kr, då hon med den vetskap hon har nu inte hade bjudit över utgångspriset.

Mäklaren

Oaktsamhet

Hon inhämtade erforderliga uppgifter om bostadsrätten, däribland uppgift om avgift till föreningen och driftskostnader. Från uppdragsgivaren och bostadsrättsföreningen fick hon information om att månadsavgiften till föreningen var 3 538 kr inklusive kabel-tv, garageplats och kallvatten och därutöver ett obligatoriskt tillägg om 377 kr avseende varmvatten och värme. Uppgifterna om avgift och driftskostnader redovisades i objektsbeskrivningen, som efter påseende godkändes av uppdragsgivaren.

Reklamation

NN tillträdde bostadsrätten den 27 september 2018. Att det utgick avgift till följd av individuell avläsning av värmen i lägenheten borde NN ha uppmärksammat tämligen omgående i samband med att hon mottog avierna för avgiften till föreningen. Först den 9 januari 2019 framställde NN krav mot henne genom reklamation via e-post. Det finns skäl att anta att NN:s reklamation överskrider den tidsfrist inom vilken en reklamation ska vara gjord.

Skada

Enligt FRN:s praxis ska skadan till följd av avvikelser i periodiska avgifter uppgå till den ökade årskostnaden multiplicerad med faktorn fem. Skadan i detta fall skulle därmed uppgå till 6 500 kr x 5 = 32 500 kr.

NN har genmält:

Mäklarens ansvar

Hon anser att en mäklare är skyldig att inhämta alla fakta kring den bostad man säljer, vilket det visat sig att Mäklaren inte gjorde. I objektbeskrivningen står tydligt att den fasta kostnaden för bostaden är 377 kr/månad för värme samt avgiften till föreningen på 3 538 kr och det har inte framgått via samtal/objektbeskrivning att hon ska ha någon ytterligare kostnad och inte heller någon information kring att hushållselen inte skulle ingå. Hon känner sig lurad då hon har köpt en bostad där hon nu har en extra kostnad på ca 6 500 kr/år som hon inte blev informerad om.

Reklamation

Hon och säljaren kom överens om att hon skulle få tillgång till bostaden tidigare då hon övertog säljarens flyttstädning. Säljaren betalade då oktober samt november månads kostnad som de kommit överens om.

Den första avin hon fick och betalade var för december månad 2018, denna faktura låg på det belopp som jag visste bostaden skulle kosta i fasta kostnader, det vill säga avgiften till föreningen på 3 538 kr samt värmekostnad på 377 kr.

Den 16 december 2018 mejlade hon Riksbyggen och påtalade att hon inte mottagit några avier för kommande månad/månader. Hon fick svar senare samma dag med bifogade avier för kommande tre månader (januari, februari, mars). Det var först då hon noterade att något inte stämde och det blev då väldigt tydligt att något var fel.

NÄMNDENS BEDÖMNING

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 mot köparen endast 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

Mäklaren har uppgett att hon fick uppgiften om månadskostnaden och vad som ingick i den från säljaren och föreningen. NN har beretts möjlighet att yttra sig över det påståendet, men har inte invänt mot det. Nämnden utgår därför från att uppgiften lämnades av säljaren och föreningen, så som Mäklaren uppgett.

Det har inte framkommit, eller ens påståtts från NN:s sida, att Mäklaren hade någon särskild anledning att misstro uppgiften från säljaren och föreningen. Med andra ord är det inte visat att Mäklaren agerade oaktsamt. NN:s krav kan därför inte bifallas.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Björn Willborg, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare och Lars-Erik Nykvist, f.d. 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.