

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen CH

Saken

Skadestånd

BESLUT

Mäklaren rekommenderas att betala 7 140 kr till NN.

YRKANDE M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 15 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

Den 30 augusti 2018 köpte NN en bostadsrättslägenhet i X-köping för 1 210 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I objektsbeskrivningen angavs att månadsavgiften uppgick till 3 970 kr. Uppgiften var felaktig; den verkliga avgiften uppgick till 4 089 kr.

GRUNDER

NN

I prospektet för den aktuella bostadsrättslägenheten angavs en månadsavgift på 3 970 kr, vilket till stor del låg till grund för hennes budgivning på lägenheten.

Då första hyresavin kom stod det att månadsavgiften var 4 089 kr, alltså 119 kr mer än i prospektet. Kontakt togs då med Mäklaren för att få en förklaring. Enligt Mäklaren hade hon fått uppgift från bostadsrättsföreningen att månadsavgiften var 4 089 kr. Mäklaren fick sedan uppgift från säljaren om att det ingick parkering i den summan och att den riktiga avgiften var 3 970 kr.

Enligt fastighetsmäklarlagen har mäklaren kontrollskyldighet vad gäller årsavgiften och eventuella beslutande ändringar av årsavgiften. Här menar hon att Mäklaren underlät att kontrollera den verkliga månadsavgiften och att hon enbart gick på säljarens uppgifter. Avgiften för parkeringsplats är 160 kr.

Detta har medfört en merkostnad för henne, inte bara vad gäller den felaktiga månadsavgiften utan också att hennes budgivning på lägenheten utgick från månadsavgiften i prospektet. Med en korrekt månadsavgift hade hennes slutbud hamnat på en lägre nivå än vad som blev fallet.

Hennes yrkande om ersättning var 15 000 kr. Mäklaren och hennes företag erkände misstaget, men ville endast ersätta henne med 7 000 kr vilket hon inte godtog.

Mäklaren

Hon fick information om att avgiften uppgick till 3 970 kr från säljaren. En mäklare har, utöver de fall som anges i 17 § fastighetsmäklarlagen, ingen generell skyldighet att kontrollera de uppgifter han eller hon får från säljaren om det inte finns särskilda skäl att misstänka att uppgifterna är felaktiga. Någon skyldighet att kontrollera årsavgiften stadgas inte 17 §. Det faktum att det framgår av 18 § fastighetsmäklarlagen att årsavgiften ska anges i objektsbeskrivningen medför ingen skyldighet för mäklaren att kontrollera densamma med föreningen, se FRN 21/18.

Hon hade heller inte någon anledning att ifrågasätta att den av säljaren uppgivna avgiften var korrekt. Säljaren hade även godkänt annons och objektsbeskrivning per telefon efter att hon skickat över en länk som säljaren hade möjlighet att kon-

trollera. Att säljaren godkände objektsbeskrivningen framgår även av den under-tecknade journalen och av att säljaren undertecknade objektsbeskrivningen i samband med överlåtelsen. Hon förnekar därför att hon skulle ha agerat oaktsamt.

MM, franchisetagare för [mäklar företaget] i X-köping, erbjöd i mejl den 9 januari 2019 7 000 kr i ersättning. Detta erbjudande lämnades i syfte att nå ett snabbt avslut som båda parter var nöjda med och ska inte betraktas som ett erkännande av att hon bär ansvaret för den felaktigt angivna månadsavgiften.

Hon förnekar även att NN skulle ha lidit någon skada. Månadsavgiften var 119 kr högre än vad som angavs i objektsbeskrivningen, vilket innebär en ökning om tre procent. Att en bostadsköpare får betala en högre avgift än denne väntat sig innebär inte automatiskt att denne har lidit ekonomisk skada. För att det ska vara fråga om en skada krävs att kännedom om den högre avgiften hade påverkat köparens beslutsfattande i samband med köpet och att denne hade avstått köpet eller kunnat köpa bostaden för ett lägre pris. För att en ökning av den angivna avgiften ska innebära en skada för köparen måste avvikelsen därför vara så stor att det kan anses ha betydelse för objektets marknadsvärde. Av bland annat FRN 106/17 framgår att "en köpare av en bostadsrätt förväntar sig i allmänhet att föreningen kan komma att fatta beslut om mindre, "normala" avgiftshöjningar. Däremot förväntas i regel inte några större, "onormala" avgiftshöjningar. Det innebär i sin tur att en mindre avvikelse i månadsavgiften ofta inte påverkar marknadsvärdet alls – den är redan internaliserad i priset – medan en större avvikelse ofta har en sådan påverkan".

För att en avvikelse i angiven månadsavgift ska anses ha betydelse för bostadens marknadsvärde bör ökningen uppgå till minst cirka elva till tolv procent, se till exempel FRN 147/11¹ gällande en avvikelse på sex procent och FRN 84/10² gällande en avvikelse på 4,5 procent. I bägge fall ansågs avvikelsen för liten för att innebära en skada för köparen. Den aktuella ökningen är betydligt lägre och utgör en sådan mindre, normal ökning som i regel saknar betydelse för lägenhetens marknadsvärde. Det är således inte visat att lägenhetens marknadsvärde vid tidpunkten för köpet var lägre än den överenskomna köpesumman om 1 210 000 kr eller att NN hade kunnat förvärva lägenheten till ett lägre pris, eller hade avstått köpet, om hon fått information om att avgiften uppgick till 4 089 kr per månad.

¹ Hänvisningen avser den icke lagreglerade tvistlösningsnämnd med samma namn som det nuvarande FRN och som var verksam fram till maj 2017 (nämndens anmärkning).

² Se not 1 ovan.

Hon tog inte själv fram någon mäklarbild. I samband med att hon innan kontraktstecknande registrerade överlåtelsen i HSB:s portal genererades automatiskt en mäklarbild. Eftersom hon hade fått bestämda uppgifter från säljaren och säljaren också hade godkänt objektsbeskrivningen läste hon dock inte mäklarbild. Hon sparade den heller inte i akten. Hon kan därför inte svara på vilken avgift som vid denna tidpunkt framgick av mäklarbild. Eftersom det är NN som bär bevisbördan för sitt krav, och det inte har visats upp något underlag för att avgiften om 4 089 kr framgick av mäklarbild innan köpet, förnekar hon också att så skulle vara fallet.

Mäklaren har själv, det vill säga inte genom ombud, tillagt följande.

Vid hennes första möte med säljaren bad hon om att få uppgift om månadsavgiften för lägenheten. Säljaren tog då fram den uppgiften och hon frågade honom även vad som ingick i avgiften. När hon sedan kom tillbaka till kontoret la hon in säljarens uppgift om månadsavgiften i sitt system. Innan hon la ut annonsen på nätet skickade hon över en länk till säljaren där han fick information om att han skulle granska alla uppgifter så att de stämde. Säljaren meddelade att allt såg bra ut och att allt stämde.

När lägenheten blivit såld fick hon ett samtal efter tillträdet av NN:s far som meddelade att NN hade fått avgiftsavier med en månadsavgift som inte stämde överens med vad som stod i annonsen. Hon ringde då till säljaren och frågade vilken summa som var korrekt. Hans svar var att han trodde att den avgift som stått i annonsen och som han uppgett till henne var korrekt och att den högre avgiften som stod i mäklarbild var inkluderad med hans p-plats (som inte följde med bostaden vid överlåtelsen) och därav borde den avgift som hon angett i annonsen stämma. (eftersom de alltid räknar bort kostnaden för p-plats).

Eftersom säljaren var så säker på de uppgifter han gav henne vid deras första möte, och sedan även godkände uppgifterna i annonsen som korrekta, så kontrollerade hon inte att summan stämde mot mäklarbild innan annonsen blev utlagd.

NN har genmält:

Hon anser att Mäklaren brast i sin skyldighet att upprätta en korrekt objektbeskrivning med avseende på månadsavgiften och genom sitt agerande handlade i strid med god fastighetsmäklarsed.

MM, franchisetagare för [mäklarföretaget] i X-köping, tillstod i sitt mejl den 9 januari att ett fel hade begåtts och han därför hade vänt sig till Mäklarsamfundet för att kolla vägledande tidigare utfall i liknande ärenden.

UTREDNINGEN

Nämnden har gett NN möjlighet att yttra sig över Mäklarens inställning att hon inte kan bekräfta att avgiften enligt mäklarbilden översteg 3 970 kr. NN har dock inte kommenterat detta eller gett in någon bevisning som visar att avgiften enligt mäklarbildens översteg 3 970 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.

Var uppgiften om månadsavgiften felaktig?

Det är ostridigt att den verkliga månadsavgiften uppgick till 4 089 kr, men att avgiften angavs till 3 970 kr i objektsbeskrivningen. Mäklaren lämnade alltså en felaktig uppgift.

Vilka uppgifter om månadsavgiften hade Mäklaren tillgång till?

Det är utrett att Mäklaren hade tillgång till säljarens uppgift om 3 970 kr. Det är också utrett att hon även hade tillgång till en uppgift om månadsavgiften i den s.k. mäklarbildens, låt vara att hon menar att hon aldrig läste mäklarbildens.

NN har, som hon får förstås, gjort gällande att den korrekta uppgiften om 4 089 kr redovisades i mäklarbilden. Mäklaren har dock inte vitsordat att det i mäklarbilden angavs något högre belopp än 3 970 kr.

Mäklaren har ansett att det är NN som har bevisbördan för påståendet, att mäklarbilden hade en uppgift som översteg 3 970 kr, men det är en uppfattning som nämnden inte kan dela. Eftersom Mäklaren hade tillgång till mäklarbilden, kunde hon säkra bevisning om dess innehåll. Bevisbördan bör därför ligga på henne. En mäklare är dessutom skyldig att spara sådana handlingar, jfr 28 § 2 st. fastighetsmäklarlagen. Nämnden anmärker också att det är ostridigt att den verkliga avgiften uppgick till 4 089 kr och att Mäklarens invändningar förutsätter att uppgiften i mäklarbilden var felaktig. Eftersom det är relativt ovanligt att mäklarbilden innehåller felaktiga uppgifter, har hon även av det skälet bevisbördan.

Oaktsamhet

Som framgått ovan utgår nämnden från att Mäklaren hade tillgång till säljarens uppgift om 3 970 kr och mäklarbildens korrekta uppgift om 4 089 kr. Att Mäklaren uppgett att hon rent faktiskt aldrig läste mäklarbildens saknar betydelse. Även om en mäklare inte är skyldig att hämta in en s.k. mäklarbild, måste mäklaren ta del av uppgifter som han eller hon får från föreningen.

Som en generell regel gäller följande. Om en mäklare har tillgång till två olika uppgifter om objektet och inte kan veta säkert vilken som är riktig, ska mäklaren som huvudregel redovisa båda uppgifterna och källan till respektive uppgift. Men i ett fall som det nu aktuella, där det med mycket enkla medel går att ta reda på vilken uppgift som är den riktiga, bör mäklaren kontakta föreningen för att klargöra saken. Mäklaren gjorde inget av detta, och det är därmed utrett att hon agerade oaktsamt.

Skada och orsakssamband

Om Mäklaren hade agerat aktsamt hade hon fått reda på den verkliga avgiften och redovisat denna.

Nämnden har i flera tidigare beslut ansett att en felaktigt angiven avgift ska anses ha påverkat marknadsvärdet och att skadan ofta kan beräknas som den ökade årsavgiften multiplicerad med faktorn fem. Det saknas anledning att bedöma saken annorlunda i detta fall. Skadan ska alltså anses uppgå till 7 140 kr (119 X 12 X 5).

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.