

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Biträdande förbundsjuristen EC-E

Saken

Skadestånd

BESLUT

Mäklaren rekommenderas att till NN betala 35 000 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 5 februari 2019 till dess betalning sker.

YRKANDEN M.M.

NN har, som det får förstås, yrkat att Mäklaren i första hand ska betala 450 000 kr och i andra hand 140 000 kr. På beloppen har han, återigen som det får förstås, yrkat ränta enligt 6 § räntelagen från den 5 februari 2019.

Mäklaren har bestridit yrkandena. Han har vitsordat ett belopp om 23 400 kr som i sig skäligt. Han har inte angett någon inställning till ränteyrkandet.

BAKGRUND

NN har köpt en bostadsrättslägenhet i Brf XX i X-köping. Affären förmedlades av Mäklaren.

I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande.

”Följande ingår i månadsavgiften.

- Bostadsrättstillägget (viktigt att den boende tecknar egen hemförsäkring)
- Grundutbud kabel-TV (ca 18 kanaler)
- Sophämtning
- Vatten

Uppvärmning: 389 kr/månad

Hushållsel: 110 kr per månad

Månadsavgift: 3 587 kr/månad

Beskrivning månadsavgift:

- Det tillkommer ett obligatoriskt tillägg på 389 kr/mån för värmekostnaden.
- Det tillkommer också en kostnad för den el som förbrukas och debiteras månadsvis/kvartalsvis i efterhand. Nuvarande ägare har en el-kostnad om ca 130 kr/mån.”

Det är ostridigt att uppgiften om att vatten ingick i månadsavgiften var felaktig.

GRUNDER

NN

NN har sammanfattningsvis anfört följande.

Vid försäljningen uppgav Mäklaren att kostnaden för vatten ingick i avgiften till föreningen. Uppgiften var felaktig. Mäklaren har förmedlat två andra objekt på samma adress och borde haft koll på detta. Mäklaren hade fått i uppgift att inhämta information och siffror från bostadsrättsföreningens styrelse.

Kostnaden för vatten uppgår till cirka 7 000 kr per år och hans skada består i är att han behöver betala för detta i framtiden. Efter att ha konsulterat advokat preciseras kravet enligt följande. Beloppet om 7 000 kr per år motsvarar räntan på ett lån om cirka 450 000 kronor efter räntan 1,5 procent och hans skada kan alltså anges till 450 000 kr. Ett alternativ sätt att beräkna skadan är att utgå från den värderingsmetod som fanns i den nu upphävda arvs- och gåvoskattelagen och som angav

att värdet av en årlig betalning av ett belopp ska motsvara 20 gånger beloppet (SFS 1941:416, 23 d §). Med denna beräkningsmetod uppgår skadan till 140 000 kr.

Krav med angivande av att dröjsmålsränta löper tillställdes Mäklaren den 6 januari 2019.

Mäklaren

Han medger att han av oaktsamhet missade att ange kostnaden för vattenförbrukning som en driftskostnad i objektsbeskrivningen, men han bestrider skadeståndsansvar.

I samband med förmedlingen inhämtade han en så kallad mäklarbild från bostadsrättsföreningen för att få uppgifter om bostadsrätten. I mäklarbildens angavs bland annat att kall- och varmvatten debiterades innehavaren av bostadsrätten särskilt, dessa kostnader ingick således inte i årsavgiften. Av förbiseende angav han felaktigt i objektsbeskrivningen att kostnaden för vatten ingick i månadsavgiften. Uppgifterna i objektsbeskrivningen kontrollerades av säljaren, men denne reagerade inte på den felaktiga uppgiften.

Det misstag som han gjort är att han inte angav kostnaden för vattenförbrukning som en driftskostnad i objektsbeskrivningen. De driftskostnader som ska anges är bostadsrättens nuvarande driftkostnader, alltså säljarens faktiska driftskostnader för närmast förfluten tid. Mäklaren är inte skyldig att göra en prognos över hur dessa kan komma att utvecklas för en köpare, se prop. 2010:11/15 s. 59.

NN har uppgett att hans kostnad för vattenförbrukning kommer att uppgå till cirka 7 000 kr per år. Han ifrågasätter att kostnaderna för vattenförbrukningen skulle vara så höga. Eftersom det är uppgifter om säljarens driftskostnader som ska anges i objektsbeskrivningen är det säljarens kostnader som ska ligga till grund för beräkningen av en eventuell skada. Hans bedömning är att säljarens kostnad för vattenförbrukning låg på cirka 390 kr i månaden, vilket ger en årskostnad på cirka 4 700 kr. Bedömningen utgår från en avräkning för säljarens vattenkostnader under 2016 som han i efterhand har erhållit från säljaren. Av den framgår att säljaren hade en kostnad på cirka 4 700 kr för vattenförbrukningen under 2016.

Vid felaktigt angivna periodiska avgifter har Allmänna reklamationsnämnden i flera fall gjort bedömningen att skadan kan antas uppgå till den ökade årskostnaden multiplicerat med faktorn fem, det vill säga en antagen varaktighet om fem år. FRN har delat denna uppfattning, se bland annat FRN 12/17. Skadans storlek skulle i sådana fall anses uppgå till 23 400 kr.

Han bestrider att skadeståndets storlek ska beräknas enligt de grunder som NN har angett.

Säljaren av bostadsrätten har via sms bekräftat att han, säljaren, före köpet informerade NN om att kostnaden för vatten debiterades efter förbrukning. Säljaren uppvisade även avräkningar som visade förbrukningskostnaden. Det innebär att NN var medveten om att kostnaden för vattenförbrukningen debiterades separat. Att NN tog del av uppgiften att vatten debiteras efter förbrukning framgår även av mäklarbilderna, eftersom NN signerade denna i samband med kontraktsskrivningen. Det innebär att NN inte har drabbats av någon skada på grund av hans agerande.

NN har bland annat genmält följande:

Gällande hans beräkning av vattenkostnaden har han utgått från uppgifter från Sydsvattens webbplats (<https://sydsvatten.se/vattenforbrukning>). Där står det klart och tydligt att den genomsnittliga vattenförbrukningen i Sverige är 140 liter per dygn och person. Att utgå utifrån annat känns därför irrelevant då säljaren inte hade duschat eller lagat mat i lägenheten. Hans beräkning är grundad på en normal, genomsnittlig vattenförbrukning för tre personer och utifrån vad föreningen tar i avgift för kall/varmvatten per kubikmeter. Kostnaden är 27,03 kr/kbm för kallvatten och 76,33 kr/kbm för varmvatten.

En annan punkt han vill ta med är att enligt mäklarbilderna skulle månadsavgiften vara 3 587 kr i månaden. Den ingivna avin från föreningen visar att avgiften är 3 659 kr/mån. Alltså stämmer inte detta heller. Därför håller han sig till tidigare krav.

Mäklaren har genmält:

Kostnad för vattenförbrukning

Som uppgetts tidigare medger han att han av oaksamhet angav i objektsbeskrivningen att kostnaden för vattenförbrukning ingår i månadsavgiften. Han bestrider emellertid skadeståndsansvar eftersom NN trots allt har fått korrekta uppgifter, dels från säljaren och dels genom att han tagit del av mäklarbilderna där det framgick att vattenförbrukningen mäts och debiteras individuellt. Han har ingen förklaring till varför han missade att upplysa korrekt om kostnaderna för vattenförbrukningen i objektsbeskrivningen, mer än att han inte har uppmärksammat informationen i mäklarbilderna.

När det gäller beräkningen av den eventuella skadans storlek ska denna beräknas enligt den tidigare ägarens faktiska kostnader eftersom det är dessa som i första

hand ska ligga till grund för uppgifterna om bostadsrättens driftskostnader i objektsbeskrivningen.

Månadsavgiften

Han förnekar vidare att han uppsåtligt eller av oaktsamhet lämnade felaktiga uppgifter om månadsavgiften. Han inhämtade uppgifter om månadsavgiften från bostadsrättsföreningen genom att han begärde och fick ta del av den så kallade mäklarbilden. Precis som NN uppger i sitt yttrande framgick det av mäklarbilden att månadsavgiften var 3 587 kr. Han hade inte anledning att misstänka att den uppgiften skulle vara felaktig och har därför angett att månadsavgiften var 3 587 kr i objektsbeskrivningen. Inte heller säljaren reagerade på uppgiften i samband med att han godkände objektsbeskrivningen. Han hade heller inte fått någon uppgift om att bostadsrättsföreningen hade beslutat att höja månadsavgiften. Han vet inte varför månadsavgiften skiljer sig från den i mäklarbildens angivna och den avgift som bostadsrättsföreningen faktiskt har fakturerat NN.

Det bestrids även att den felaktiga uppgiften har inneburit någon skada för NN. Vid felaktigt angivna periodiska avgifter har Allmänna reklamationsnämnden (ARN) i flera fall gjort bedömningen att skadan kan antas uppgå till den ökade årskostnaden multiplicerat med faktorn fem, det vill säga en antagen varaktighet om fem år. FRN, som övertagit prövningen av krav som riktas mot fastighetsmäklare, har delat denna uppfattning (se t.ex. FRN 12/17). Vid små diskrepanser anses emellertid att det inte föreligger någon skada över huvud taget, se ARN 1999-1401 där skillnaden mellan felaktig och korrekt uppgift om månadsavgiften var 222 kr, men ARN ansåg att den ökade månadskostnaden sannolikt inte hade påverkat marknadspriset och ogillade skadeståndskravet. Se även FRN 115/02 och FRN 32/02 där skillnaden uppgick till 110 respektive 335 kr och där nämnden ansåg att skillnaden inte hade påverkat marknadspriset.¹

Skillnaden mellan den uppgift om månadsavgiften som anges i objektsbeskrivningen/mäklarbildens och den uppgift som framgår av fakturan från bostadsrättsföreningen är 72 kr. Han anser att skillnaden är så pass liten att marknadsvärdet på bostadsrätten inte har påverkats och att NN därför inte kan anses ha drabbats av någon skada.

¹ Nämndens anmärkning: Hänvisningarna avser den icke lagreglerade tvistlösningsnämnd med samma namn som det nuvarande FRN och som var verksam fram till maj 2017.

NN har bland annat genmält följande:

Det stämmer inte att han före köpet fick veta att vattenkostnaden inte ingick i avgiften.

Gällande mäklarbild (som blev utskriven och påskriven efter det att köpekontraktet var undertecknat och handpenningen betald) påstod Mäklaren att uppgifterna i mäklarbild inte stämde. Mäklaren förklarade flera gånger att det hade ändrats och att vatten numera ingick.

Säljaren har i telefonsamtal efter tillträdet meddelat att han knappt duschat i lägenheten, för att spara kostnader. Därför är kravet satt utifrån Sydvattnens siffror om den genomsnittliga vattenförbrukningen per person i Sverige. Sedan beräknad på de tre personer som ska bo i lägenheten.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat objektsbeskrivningen, köpekontraktet, en av NN signerad s.k. mäklarbild och en inspelning av ett telefonsamtal mellan NN och Mäklaren.

Mäklaren har gett in ett sms från säljaren med följande innehåll.

”Som information vill jag påtala att jag vid alla möte med mäklare och köpare informerat om att kallvatten varmvatten värme el betalas efter förbrukning har även visat [namns] avräkningar.”

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.

Månadsavgiftens storlek

Det är ostridigt att månadsavgiften enligt den s.k. mäklarbilden uppgick till 3 587 kr. Någon anledning till varför Mäklaren skulle ha ifrågasatt den uppgiften har inte framkommit. Det är med andra ord inte visat att Mäklaren skulle ha agerat oaktsamt i denna del.

Vatten som del av månadsavgiften

Det är ostridigt att uppgiften i objektbeskrivningen om att vatten ingick i månadsavgiften var felaktig. Det är också ostridigt att Mäklaren agerade oaktsamt när han angav detta.

Mäklaren har gjort gällande att NN på annat sätt fick kännedom om att vatten inte ingick i månadsavgiften, genom säljaren och genom den s.k. mäklarbilden. Mot NN:s förnekande har han dock inte visat detta. Nämnden utgår därför från att NN före köpet inte fick kännedom om att vatten inte ingick.

Mäklaren har gjort gällande att hans oaktsamhet består i att han inte redovisade vattenförbrukningen som en driftskostnadspost och att skadan därför ska beräknas efter en normal vattenförbrukning. Nämnden delar inte den uppfattningen. Genom den felaktiga uppgiften om att vatten ingick i månadsavgiften kunde NN utgå från att han kunde förbruka vatten på föreningens bekostnad. Det är därför hans faktiska vattenförbrukning som ska ligga till grund för skadebedömningen.

Skada

NN har inte redovisat sin faktiska vattenförbrukning utan i stället hänvisat till statistik och tillagt att hans familj består av tre personer. Mot den bakgrunden framstår den beräknade kostnaden för vatten, cirka 7 000 kr per år, som rimlig.

Nämnden har i flera fall gjort bedömningen att skadan ofta kan beräknas som den ökade årskostnaden multiplicerad med faktorn fem. Nämnden gör ingen annan bedömning i detta fall. Skadan ska därför anses uppgå till 35 000 kr (7 000 X 5). Detta belopp bör Mäklaren rekommenderas att betala i skadestånd.

Ränta

Enligt anmälan framställdes kravet den 6 januari 2019 och med krav på dröjsmålsränta enligt räntelagen. Mäklaren har inte invänt mot den uppgiften och den får

därför tas för god. Det innebär att ränta enligt 6 § räntelagen löper från den 5 februari 2019.

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.