

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Biträdande förbundsjuristen LÅR

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN och YY har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 65 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet. Hon har vitsordat 50 000 kr som skäligt.

BAKGRUND

NN och YY har köpt en bostadsrättslägenhet som förmedlades av Mäklaren. I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande.

”Månadsavgift 3 785 kr inkl. värme, vatten, sophantering och parkering i carport.

[...]

Uppvärmning: Fjärrvärme.

[...]

Driftskostnader (kr/år) Ägarens nuvarande kostnader med [inget ifyllt] personer i hushållet. Nätbolag VEAB. Elleverantör Vattenfall. Elförbrukning 7 500 kWh/år.”

Efter köpet visade det sig att värme inte ingick i månadsavgiften.

GRUNDER

NN och YY

NN och YY har sammanfattningsvis anfört att Mäklaren av oaktsamhet vidarebefordrade den felaktiga uppgiften att månadsavgiften inkluderade värme.

Skadan om 65 000 kr har de beräknat på följande sätt.

Elförbrukning: 80,88 öre/kWh
Abonnemangsavgift: 187 kr 50 öre i månaden
Överföringsavgift: 19,88öre/kWh
Energiskatt: 41,38öre/kWh

Summa kostnad: cirka 142 kr 14 öre/kWh

Differensen mot vad som annars kan ses som en normal elförbrukning motsvarar årligen 6 000 kWh. Det innebär således en ökad årskostnad på omkring 8 528 kr 40 öre eller 710 kr 70 öre/månad mer än vad de beräknat. Prognos för elpriser är fortsatt stigande. Dessutom tillkommer även en högre abonnemangsavgift motsvarande 187 kr 50 öre/månad med hänsyn till den höga elförbrukningen.

Uppgifterna påverkade även deras budgivning. Med korrekt information hade de inte varit villiga att öka sitt första bud på bostadsrätten med 200 000 kr eftersom den höga månadskostnaden påverkar deras vardag negativt och tvingar dem att leva mer begränsat och sparsamt.

Differensen på motsvarande 710 kr i rörlig kostnad samt den högre abonnemangsavgiften multiplicerat med en rimlig tidsaspekt på 60 månader (fem år motsvarar FRN:s praxis) medför en uppskattad ökad kostnad på närmare 50 000 kr. Det tillsammans med påverkan på budgivning och livssituation innefattar att en rimlig ersättning borde hamna på 65 000 kr.

Mäklaren

Hon förnekar att hon agerat oaktsamt i den aktuella förmedlingen och bestrider därmed att hon ådragit sig skadeståndsansvar.

NN och YY gör gällande att hon lämnade felaktiga uppgifter till dem i samband med förmedlingen. Felaktigheterna gäller dels huruvida värme ingick i månadsavgiften, dels att uppvärmningen skedde via fjärrvärme.

Av vad som framkommit har NN och YY efter tillträde gjorts uppmärksamma på att värme inte ingår i månadsavgiften till bostadsrättsföreningen. Uppvärmningen sker inte heller via fjärrvärme utan istället, som det får förstås, via direktverkande el. Under rubriken "Driftskostnader" i objektsbeskrivningen har angetts "Elförbrukning: 7 500 kWh/år".

Såvitt hon förstår är den angivna elförbrukningen korrekt. Som det får förstås har NN och YY emellertid utgått från att elförbrukningen inte innehöll någon del för uppvärmning och att de haft stor möjlighet att påverka denna själva.

Såväl uppgiften att värme ingår i månadsavgiften, som uppgiften om hushållets elförbrukning, är hämtade från den frågelista som säljarna upprättade. Hon tog uppgifterna därifrån och förde dem vidare till objektsbeskrivningen. Hon hade inte skäl att ifrågasätta någon av dem.

Uppgiften om att uppvärmningen skedde via fjärrvärme fick hon muntligen av säljarna, varefter hon förde in även denna i objektsbeskrivningen. Inte heller den uppgiften hade hon någon anledning att ifrågasätta.

Den kompletta objektsbeskrivningen, med samtliga ovan angivna uppgifter, godkändes av säljarna via mejl.

Sammantaget härrör samtliga de felaktiga uppgifter som NN:s och YY:s reklamation grundar sig i från säljarna. De är inte sådana att de omfattas av hennes självständiga kontrollskyldighet. Inte heller var någon av uppgifterna sådana att de på annat sätt framställt som tveksamma och att hon på så vis fick en skyldighet att närmare kontrollera dem.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat objektsbeskrivningen och frågelistan.

Av objektsbeskrivningen framgår att det var fråga om en trerumslägenhet om 86,6 kvm. I övrigt har det relevanta innehållet i objektsbeskrivningen refererats ovan under rubriken "Bakgrund".

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.

Oaktsamhet m.m.

Det är utrett att objektsbeskrivningen innehöll en felaktig uppgift; värme ingick inte i månadsavgiften.

Den frågelistan av säljaren undertecknade innehåller avseende värme samma information som objektsbeskrivningen. Genom frågelistan är det således utrett att Mäklaren fick uppgiften om att värme ingick i månadsavgiften från säljaren. En mäklare kan normalt vidarebefordra säljarens uppgifter till köparen utan egen kontroll. Det får dock inte ske okritiskt. Om det finns skäl att misstro säljarens uppgifter, måste mäklaren ta reda på fakta eller flagga för att uppgiften kan vara felaktig.

I detta fall borde Mäklaren, enligt nämndens mening, ha reagerat mot uppgifterna i frågelistan. Om värme ingick i månadsavgiften, vad avsåg i så fall de 7 500 kWh i elförbrukning? Det är orimligt att hela den förbrukningen skulle avse hushållsel, särskilt som det var fråga om en normalstor trerumslägenhet. Hushållsel räknas för övrigt inte heller som en driftskostnad. Det hade därför ålegat Mäklaren att ifrågasätta uppgifterna i frågelistan. Hade hon gjort det, hade hon fått veta att värme

inte ingick i månadsavgiften och att de 7 500 kWh avsåg både uppvärmning och hushållsel.

Skada och orsakssamband

Även om Mäklaren felaktigt uppgav att värme ingick i månadsavgiften, fick NN och YY information om att det tillkom en betydande elförbrukning i storleksordningen 7 500 kWh. NN och YY har uppgett att de beräknar att 6 000 kWh går åt till uppvärmning och resterande 1 500 kWh skulle då kunna avse hushållsel. Nämnden kan därför inte se att NN och YY skulle ha vilseletts om de totala kostnaderna för innehavet av bostadsrätten, och därmed har de heller inte lidit någon skada.

Mäklaren har visserligen vitsordat 50 000 kr som ett i sig skäligt belopp, men nämnden har uppfattat att det gällde för det fall nämnden kom fram till att NN och YY hade lidit en viss skada. Som framgått ovan anser inte nämnden att så är fallet.

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 (skiljaktig), Björn Willborg, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare och Guy Wallster, fastighetsmäklare. Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin.

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.

Skiljaktig mening; se nästa sida.

Skiljaktig mening

Ledamoten Cecilia Collin är skiljaktig och anför följande.

Jag är ense med majoriteten fram till rubriken "Skada och orsakssamband". Beslutsskälerna under den rubriken ska enligt min mening ha följande lydelse.

Mäklaren har vitsordat ett belopp om 50 000 kr som i sig skäligt. Det kan inte förstås på annat sätt än att Mäklaren har medgett att betala 50 000 kr om nämnden kommer fram till att hon har agerat oaktsamt.

Eftersom nämnden ansett att Mäklaren agerade oaktsamt, och då utredningen inte visar att det finns en skada som överstiger 50 000 kr, ska Mäklaren rekommenderas att betala 50 000 kr till NN och YY.