

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN och YY har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 135 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

GRUNDER**NN och YY**

Grunden för yrkandet är att Mäklaren inte redovisade driftskostnader vid köpet av deras bostadsrätt. De bad om driftkostnader vid kontraktsskrivningen och säljaren skulle återkomma om det, men inget uppvisades.

Säljaren och Mäklaren förklarade att spabadet kostade cirka 300 kr varje månad, men det stämmer inte. Vid första elräkningen kontaktade de [företag] och ifrågasatte summan. Kvinnan de pratade med på [företag] kunde uppge vilka kostnader

säljaren hade haft. Det kom som en chock. Nu när de ska sälja så deras mäklare att han var skyldig att uppge driftkostnaderna, annars skulle han begå tjänstefel. Då förklarade de att mäklaren de köpte av, Mäklaren, aldrig redovisade driftkostnaderna. Deras mäklare informerade om att man kunde anmäla detta.

De har lidit ekonomisk skada sedan köpet. Nu när de ska sälja så drabbas de mycket av driftkostnaden eftersom den skrämmer köpare. Deras driftskostnader uppgår, enligt deras mäklare, för närvarande till 27 000 kr om året. Hade de fått denna information vid visning eller på kontoret hos Mäklaren hade de aldrig köpt bostadsrätten. Därför begär de 27 000 kr X 5 år, 135 000 kr, för ekonomiskt lidande på grund av att driftskostnaderna gör huset svårsålt idag.

Mäklaren

NN var den 16 januari 2018 närvarande på öppen visning. Vid visningen diskuterade han driftskostnaderna med henne och han förklarade att de låg på cirka 2 000 kr/mån. Hon förklarade då att hon hade koll på detta då en av hennes bästa vänner bodde i radhuset intill. YY var inte med på denna visning utan de bokade en ny visning den 20 januari 2018 för visning när han var ledig. I det läget hade NN och YY vunnit budgivningen som gick från 1 295 000 kr till 1 400 000 kr.

De skrev kontrakt den 20 januari 2018 och diskuterade ännu en gång driftskostnaderna. Som NN beskriver så fick de aldrig dessa exakt. Dock återkom han med uppgiften att driftskostnaden var cirka 2 000 kr per månad, vilket han är säker på att säljaren kan verifiera. Sedan beror det naturligtvis på hur många man är i hushållet och andra faktorer som till exempel uppvärmning av spabadet i trädgården. Energideklarationen var synlig under hela förmedlingsprocessen och NN och YY tog även del av denna. Den 16 januari 2019 ringde NN och förklarade att de ville sälja för att de skulle dela på sig. De bokade ett möte den 17 januari och diskuterade en försäljning. NN och YY valde att sköta förmedlingen via en annan mäklare, vilket han naturligtvis respekterar. Det visade sig att denna gång var det inte lika lätt att sälja objektet, förmodligen för att marknaden såg lite annorlunda ut. NN nämnde vid deras möte ingenting om att de inte var medvetna om driftskostnaderna vid köpet. Han bestrider deras krav och han anser att det är en efterhandskonstruktion som kommer sig av att de inte fått sålt sin bostad.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av objektsbeskrivningen. Under rubriken "Driftskostnader" anges ingen driftskostnad alls. Inte heller under rubriken "Boendekostnad", som

innehåller en schematisk boendekostnadskalkyl, finns några driftskostnader angivna.

Vidare angavs i objektsbeskrivningen, och även i köpekontraktet, att månadsavgiften uppgick till "7 487 kr inkl. garage."

NN och YY har gett in el- och gasräkningar från första månaden efter tillträdet.

På en skriftlig fråga från nämnden uppgav Mäklaren att bostadens driftskostnader avsåg gas för uppvärmning. NN och YY uppgav på samma fråga att driftskostnaderna avsåg el och gas.

Med anledning av nämndens fråga ovan ringde NN till nämnden. Hon uppgav då spontant att Mäklaren hade sagt att driftskostnaderna uppgick till 2 000 kr. Nämndens handläggare svarade att nämnden hade uppfattat att parterna var oense om detta. NN vidhöll emellertid att Mäklaren hade sagt 2 000 kr, men att den uppgiften var felaktig – de verkliga kostnaderna var högre. Efter ungefär fem minuter ringde NN igen och sa att hon var stressad och satt i bilen vid det förra samtalet. Hon uppgav nu att "det är ju mäklaren som sagt att han sa 2 000 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.

Bedömningen i detta fall

En mäklare är enligt 18 § fastighetsmäklarlagen skyldig att ange driftskostnaderna i objektsbeskrivningen. Det som ska anges är objektets driftskostnader, i praktiken

säljarens faktiska kostnader. Det är utrett att Mäklaren inte angav några driftskostnader alls i objektsbeskrivningen.

Att inte ange några driftskostnader behöver inte nödvändigtvis utgöra ett fel vid förmedling av en bostadsrätt. En bostadsrätt har nämligen långtifrån alltid några driftskostnader i fastighetsmäklarlagens mening, se prop. 2010/11:15 s. 59. Sådant som utgör en driftskostnad för en fastighet är ofta ingen driftskostnad för en bostadsrätt, detta eftersom värme m.m. normalt ingår i månadsavgiften till bostadsrättsföreningen. Det bör också nämnas att hushållsel överhuvudtaget inte utgör någon driftkostnad i lagens mening, se Fastighetsmäklarinspektionens beslut i ärendet 4.1-2033-14.

I detta fall är det utrett att månadsavgiften till föreningen inte inkluderade värme. Mäklaren skulle således ha redovisat säljarens värmekostnader i objektsbeskrivningen. Eftersom han inte gjorde det, agerade han oaktsamt.

Att Mäklaren agerade oaktsamt innebär inte per automatik att NN och YY har rätt till skadestånd. Det krävs också att de blev vilseledda om lägenhetens verkliga driftskostnader och att kostnaderna hade betydelse för köpet. I den frågan gör nämnden följande bedömning.

Det är klarlagt att NN och YY före köpet var medvetna om att bostadsrätten hade driftskostnader; de har ju själva uppgett att de före köpet bad att få uppgift om kostnaderna. De undertecknade emellertid köpekontraktet utan att, enligt vad de uppgett, få någon information om driftskostnaderna, bortsett från kostnaderna för spa-badet. Det antyder att driftskostnaderna inte hade någon större betydelse för deras köp. Till detta kommer telefonsamtalet från NN som refererats ovan under rubriken "Utredningen" och som nämnden har svårt att bortse från.

Vid en samlad bedömning anser nämnden det inte visat att Mäklarens oaktsamhet orsakade någon skada. NN:s och YY:s krav kan därför inte bifallas.

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.