

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen IW

Saken

Skadestånd

BESLUT

Mäklaren rekommenderas att betala 100 000 kr till NN och YY.

YRKANDE M.M.

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 350 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

I maj 2017 köpte NN och YY en bostadsrättslägenhet i Stockholm för 3 300 000 kr. Lägenheten förmedlades av Mäklaren.

NN och YY har gjort gällande att Mäklaren i flera avseenden agerade oaktsamt och orsakade dem en skada. Tvisten gäller de uppgifter som Mäklaren lämnade om lägenhetens väderstreck, köksspis, driftskostnader, avgifter till föreningen, renoveringar av föreningens fastighet och föreningens ekonomi.

Parterna, främst NN och YY, har gett in mycket omfattande inlagor. En hel del har bestått i upprepningar av tidigare framförda omständigheter samt rättslig argumentation. Även de rättsliga argumenten har upprepats. Även om nämnden har redigerat rätt kraftigt i inlagorna, kommer samma omständigheter och argument delvis att upprepas i referaten nedan.

GRUNDER

NN och YY

NN och YY har sammanfattningsvis anfört följande.

Grunden för yrkandet är att Mäklaren på flertal punkter agerade vårdslöst och bröt mot bland annat 8, 16 och 18 §§ fastighetsmäklarlagen samt mot 5, 6 och 8 §§ marknadsföringslagen då hon vilseledde dem och påverkade deras förmåga att fatta ett välgrundat beslut i samband med deras bostadsköp. Mäklaren har ett skadeståndsansvar då hon av oaktsamhet åsidosatte sina skyldigheter som mäklare vid genomförande av förmedlingsuppdraget.

De har lidit en ekonomisk skada då felaktiga uppgifter annonserades och förmedlades vid visning till dem och övriga spekulanter. Den budgivning som följde baserades på osann värdehöjande information och det finns ett orsakssamband mellan den felaktiga information som förmedlats av Mäklaren och slutpriset.

Nedan följer en redogörelse för på vilket sätt det förelåg uppenbara skillnader i objektsbeskrivningen jämfört med verkligheten och hur det påverkade lägenhetens marknadsvärde och deras betalningsvilja.

Beskrivning kök

I objektsbeskrivningen angavs följande: "Utrustningen består av kyl/frys och gasspis." Det fanns emellertid ingen gasspis, det fanns en elspis i lägenheten och gasledningen var pluggad.

Eftersom gasspis saknas leder detta i sin tur även till att den angivna driftskostnaden för lägenheten är felaktig med de 2 400 kr/år som angetts som kostnad för gas

av den totalt angivna kostnaden om 7 500 kr/år. Säljaren hade angett 11 136 kr/år (med el) i den frågelista som lämnades till Mäklaren. Det innebär ju då rimligen att också den angivna driftskostnaden för el är fel och är högre? För dem som gillar att laga mat är en gasspis att föredra då det är mer precist och effektivt än en elspis, framförallt om man jämför med en äldre spis med glashäll. De föredrar gasspis och det kostar pengar att öppna upp pluggade ledningar samt installera nya matningsledningar för ny spis, likaså utbytet av spis. Står det att det är en gasspis och det även finns en post i driftskostnaderna som avser gas ska de med fog kunna förutsätta att det är en gasspis. Mäklaren borde uppmärksammat att det inte fanns någon gasspis/fungerande gasledning, eller att driftskostnaden hon angett var felaktig; det blir dubbelfel.

I deras kalkyl får de det alltså till att de skulle kunna spara cirka 3 636 kr/år på att ha gasspis. En sänkt månadskostnad på 303 kr ser de absolut som något som påverkar värdet på bostaden. Att tillägga är att en lägenhet som Mäklaren förmedlat tidigare faktiskt har en gasspis och liknande driftskostnader som Mäklaren angett på deras lägenhet, och de undrar om objektsbeskrivningen kanske är kopierad från den tidigare försäljningen.

Beskrivning vardagsrum

I objektsbeskrivningen angavs följande: "Vardagsrum är beläget i syd/väst vilket ger ett fantastiskt ljusinsläpp oavsett årstid samt en underbar utsikt mot [en kanal] och den lummiga grönskan." Detta stämmer inte då lägenheten har ett östligt läge med vridning åt norr.

Med tanke på att detta stod utfäst i objektbeskrivningen ska de kunna räkna med att det stämmer. Lägenhetens läge och soltimmar var en av de frågor de ställde under visningen och då sa Mäklaren till dem att det var syd/västligt läge och det stod även angivet i objektsbeskrivningen. Mäklaren har i efterhand påstått att hon hade med en kompass på visningen. Det stämmer inte. Om det hade funnits en kompass på visningen borde Mäklaren, med tanke på hennes tidigare försäljningar i området, ha vetat vilket väderstreck det var, alternativt enkelt kunnat ta upp kompassen själv och dubbelkollat samt visat dem istället för att hänvisa till en felaktig objektsbeskrivning eller göra en felaktig utfästelse. Om det nu är syd/västligt läge så förstår de inte riktigt hur det kan komma sig att solen aldrig lyser in i lägenheten från lunchtid och framåt eftermiddag/kväll. De har enbart sol en kort tid på förmiddagen och lägenheten ligger inte alls i syd/väst utan rakt i östligt läge med vridning åt norr.

Enligt Mäklaren själv, och även enligt hennes ansvarsförsäkringsbolag, säljs en lägenhet i syd/västligt läge i snitt för 300 000 – 400 000 kr mer än lägenheter i östligt läge.

Det som stod i objektsbeskrivningen, och som Mäklaren också hänvisade till på visningen, var att lägenheten har ett syd/västligt läge och det ska de och andra spekulanter med fog kunna räkna med stämmer. Därför kan de inte utgå från att övriga budgivare hade annan information än de och var medvetna om läget en mulen dag och med en felaktig objektsbeskrivning samt felaktig utfästelse från Mäklaren.

Beskrivning renoveringar och underhåll

Under punkten renoveringar i objektsbeskrivningen står följande: "Fastigheten byggdes år 1943 och under 1993–1994 genomfördes en omfattande renovering av fastigheten där bl.a. nya stammar för vatten- och avlopp samt el installerades." Enligt information från föreningen var det enbart en kontroll av elstigare vid detta tillfälle (1993–1994) och man kontrollerade och åtgärdade bristande installationer i samband med stambytet. Bara för att elstigarna är kontrollerade och åtgärdade betyder inte det att hela eller alla elstigarna är bytta. De ställde en hel del frågor kring elen under visningen eftersom det var viktigt för dem med rätt och riktig el samt eldragningar. Ett framtida byte av elstigare kan också innebära ingrepp i lägenheten, höjda avgifter och höjda lånekostnader för föreningen, vilket också påverkar marknadsvärdet på deras lägenhet.

De har också efter inflyttning blivit uppmärksammade på ett dokument som ifrågasätter Mäklarens antagande om när ett sådant, som hon angett, el-stambyte skulle ägt rum. I dokumentet står följande. "*Elstammar Bytta. år? Kontrollerade och åtgärdade vid stambytet.*" Det skedde alltså en kontroll och åtgärder på de elstigare (elstammar) som behövde åtgärdas, inte ett byte av alla stammar. Mäklaren angav att det skulle ha skett ett faktiskt byte.

Beskrivning driftskostnader

I objektsbeskrivningen anges att driftskostnaderna uppgår till 7 500 kr/år, inklusive gas som inte finns. Inte nog med detta: i frågelistan, som de först fick se vid kontraktet, uppgav säljarna driftskostnaderna till 11 136 kr/år. Driften enligt säljarna är alltså 3 636 kr dyrare/år än vad som angavs i objektsbeskrivningen. Nu är det alltså trippelfel gällande kostnaden för drift. Varför förskönas kostnaden för drift i objektsbeskrivningen när säljaren tydligt angett en annan summa i frågelistan? Deras uppfattning är att belopp som säljaren inkluderat i driftkostnaden är poster

som Mäklaren inte inkluderat i objektsbeskrivningen. Den driftskostnad som Mäklaren presenterade var tydlig men saknar innehåll. Hur kommer det sig att hon drog av 3 500 kr per år för drift och hade med felaktig post som inte existerar? Det kanske också är information kopierad från den tidigare försäljningen där det fanns en gasspis.

Angående felaktig årsredovisning

Vid försäljningstillfället uppvisades en gammal och felaktig årsredovisning, trots att den aktuella för år 2016 fanns att tillgå. Detta fick de veta i efterhand. Årsredovisningen som uppvisades var alltså inte bara ett år gammal utan hela två år gammal (räkenskapsåret 2014). En årsredovisning för år 2014 är inte aktuell vid ett bostadsköp 2017. Speciellt inte när både årsredovisning för 2015 och 2016 finns att tillgå.

Mellan år 2014 och 2016 hade föreningen nästan fördubblat sin belåning. Trots att den nya årsredovisningen fanns att tillgå så hänvisade Mäklaren till 2014 års redovisning och kallade denna för den senaste och benämnde den som årsredovisning för år 2015. Hon använde alltså en årsredovisning som var två år gammal när de nya fanns att tillgå inför försäljningen. Belåningen som fördubblats hade en mycket stor inverkan på slutpriset. Det är en stor skillnad på att investera sina pengar i en förening där fastighetsmäklaren uppger att belåningen per kvm uppgår till 2 548 kr/kvm jämfört med en belåning på 4 851 kr/kvm. I och med att de vet att det är lagkrav att tillhandahålla den senaste årsredovisningen, får de anta att Mäklaren också visste detta. Efter vidare efterforskning vet de att årsredovisningen för 2016 var den senaste och fanns att tillgå vid försäljningstillfället. Som fastighetsmäklare ska man även undersöka huruvida det finns beslut om förändringar gällande årsavgiften. Vid en sådan kontroll borde då lämpligen frågan också ställas till föreningen om vilken årsredovisning som är den senaste. Hade Mäklaren kanske även här kopierat årsredovisningen från sin tidigare försäljning i föreningen? Att uppvisa en så pass gammal årsredovisning är en klar grund för deras skadeståndskrav då skillnaden i innehållet i de olika årsredovisningarna skulle föranlett andra ekonomiska överväganden och beslut. Det skiljer ändå 2 303 kr/kvm i lån, vilket skulle kunna jämföras med att de istället för att ha betalat 3 300 000 kr har köpt en bostad för 3 392 120 kr. Väldigt mycket dyrare än vad de ville köpa för och detta hade varit ytterligare en sak som hade påverkat deras beslut att förvärva lägenheten till det aktuella priset.

Skada

För att komma fram till förslag på compensation/skadestånd har de rådfrågat ett flertal mäklare för att höra hur de skulle värdera de brister som föreligger på grund

av de felaktiga utfästelser och den felaktiga information som gavs till dem bland annat på visning. De har bett olika mäklare värdera lägenheten i det skick som lägenheten faktiskt är i, med alla brister som föreligger, jämfört med det skick som lägenheten enligt Mäklaren skulle vara i när de köpte den. Värderingarna har alltså gjorts med beaktande av avsaknad av bland annat utsikt över kanalen, sydvästligt läge, originalparkett, källarförråd, fungerande gas samt installationskostnad för att öppna de igenpluggade ledningarna, installation och inköp av gasspis, felaktig faktisk driftskostnad, gamla elstigare, inga fönsterpartier i hallen, gammal, och inaktuell årsredovisning etc. Fastighetsmäklarna de har pratat med har värderat de ovannämnda punkterna till ett värde mellan 300 000 kr – 400 000 kr. Därmed anser de att ett rimligt krav på kompensation är 350 000 kr, vilket också ligger i linje med vad Mäklaren och hennes ansvarsförsäkringsbolag värderade enbart det felaktiga väderstrecket till. I beslutet från ansvarsförsäkringsbolaget angavs att ”enligt mäklaren ligger lägenheten i en syd/östlig riktning” och ”lägenheter i syd/västligt läge säljs i snitt för 300 000 – 400 000 kr mer än lägenheter i östligt läge enligt mäklaren”.

Som vidare underlag till denna anmälan bifogas även en karta över föreningens hus där de markerat vad de anser vara relevanta försäljningar som liknar deras lägenhet för att påvisa att de betalat ett överpris som grundar sig i felaktig information och vilseledande marknadsföring. På kartan finns bland annat på en försäljning av en lägenhet om 2 r.o.k. på 41 kvm och på våning 6/6 som såldes för 3 350 000 kr. Denna lägenhet har ett västligt läge med vridning åt söder samt burspråk med fönster i syd/västligt läge, den ligger högst upp i huset och är omgjord till 2 r.o.k. och större än deras lägenhet. Tar man endast hänsyn till lägenhetens väderstreck och den bedömning Mäklaren och hennes ansvarsförsäkringsbolag gjorde, skulle det innebära att deras lägenhet har ett verkligt värde omkring 3 000 000 kr. På detta jämförelseobjekt har de inte tagit hänsyn till det högre våningsplanet, storleken eller extra rum denna lägenhet har vilka i sig också är värdehöjande egenskaper.

Mäklaren

Hon gör gällande att NN och YY har framställt kravet för sent. NN och YY förvärvade bostadsrätten den 10 maj 2017 med tillträdesdag den 30 juni. Den 26 september 2017 framställdes skadeståndskrav mot henne. Samtliga omständigheter som ligger till grund för kravet hade kunnat upptäckas vid överlåtelseavtalets undertecknande eller i nära samband med tillträdet. Eftersom båda köparna är fastighetsmäklare till yrket, borde de insett de omständigheter som nu ligger till grund för kravet i nära samband med tillträdet. NN och YY har väntat med framställande av krav i knappt tre månader.

Om FRN anser att kravet är framställt inom skälig tid, gör hon gällande följande. NN och YY gör gällande att ett flertal mäklare har värderat lägenhetens marknadsvärde. De har dock inte inkommit med underlag som styrker detta. Uppgifterna som påstås härröra från dessa värderingar ifrågasätts därför.

Hon bestrider att ett skadeståndskrav mot henne kan grundas på 5 §, 6 § eller 8 § marknadsföringslagen.

Enligt NN och YY reglerar 18 § fastighetsmäklarlagen (FML) följande:

”Enligt 18 § FML som reglerar de lämnade uppgifterna som på ett avgörande sätt inverkat köparens beslut att ingå avtal anses bostadsrätten felaktig om bostadsrätten avviker från avtalet eller från de uppgifter som lämnats eller i något annat avseende inte överensstämmer med vad köparen med fog kunnat förutsätta. Enligt 18 § FML föreligger dessutom fel om bostadsrätten inte överensstämmer med sådana uppgifter om bostadsrättens egenskaper eller användning som säljaren lämnat vid marknadsföringen av varan eller annars före köpet och som kan antas ha inverkat på köpet.”

Att 18 § FML skulle stadga ovanstående stämmer inte. Bestämmelsen reglerar tillhandahållande av objektsbeskrivning.

Vad gäller kravet i övrigt är hennes inställning följande.

Vardagsrum i syd/västläge

Enligt objektsbeskrivningen har vardagsrummet ett syd/västläge vilket enligt NN och YY inte stämmer. NN och YY gör gällande att de under visningen frågade henne om lägenhetens läge och soltimmar. Det påståendet förnekas. Hon har inte svarat på frågor från NN och YY angående lägenhetens läge eller soltimmar. Hon hade en kompass tillgänglig under visningen som NN och YY hade kunnat använda för att kontrollera lägenhetens riktning om detta var av stor betydelse för dem. NN och YY hänvisar till en instagrabild tagen av säljarens fullmaktstagare. Ingenting tyder på att bilden skulle vara tagen under visning av lägenheten, varför hon ifrågasätter vad NN och YY menar att bilden ska visa.

NN och YY menar att vardagsrummet har ett östligt läge med vridning åt norr. De har dock inte presenterat något underlag som styrker detta.

Det har förekommit en felaktig uppgift om lägenhetens läge i objektsbeskrivningen. Lägenhetens riktning är enligt en efterhandskontroll syd/östligt belägen. Lägenhetshuset har en nordöstlig riktning utifrån *huvudentrés* placering. Den aktuella lägenheten ligger dock på motsatt sida, varför riktningen blir en annan,

syd/ostlig till skillnad från huvudentrén som är nord/ostlig. Lägenheten har alltså sol under morgon och förmiddag. Bilden i bilagan är tagen av mäklarfirmans fotograf inför annonseringen och visar solljus in i lägenheten ungefär mellan klockan 11–11.30 den 19 april 2017.

Uppgiften om lägenhetens riktning har godkänts av säljaren som godkänt objektsbeskrivningen. Hon förnekar därför att hon varit oaktsam vad gäller beskrivningen av riktningen av lägenhetens fönster och franska balkong.

Om nämnden bedömer att hon har agerat oaktsamt görs följande gällande vad avser skadans storlek. Lägenheten har endast en fransk balkong. Man kan inte vistas på balkongen, varför värdepåverkan bör vara betydligt mindre, än någon alls, än om det hade funnits en balkong. Det kan också påpekas att lägenheten har "sol-timmar" under både morgon och förmiddag, vilket också bör påverka bedömningen av skadans storlek. NN och YY har inte betalat ett överpris. Lägenheten såldes i maj 2017 som en av de billigaste i sitt slag sedan 2013 på Reimersholme. Den felaktiga uppgiften om lägenhetens läge har inte påverkat lägenhetens marknadsvärde.

NN och YY påstår att den jämförelselägenhet de hänvisat till skulle visa att de har betalat ett överpris. Jämförelselägenheten salufördes enligt datum på bilagan i september 2018, vilket inte kan jämföras rakt av med hur marknaden såg ut i maj 2017. Marknaden har gått ner något sedan maj 2017. Det objekt som NN och YY hänvisar till bör därför inte ha någon inverkan i bedömningen angående vilken skada de eventuellt har lidit vad gäller det felaktigt beskrivna väderstrecket.

Gasspis

Enligt objektsbeskrivningen finns en gasspis installerad i köket. Denna uppgift är felaktig då spisen i köket är en elspis. NN och YY har gjort gällande att avsaknad av gasspis har ökat deras månadskostnader. Om gasspis faktiskt var en så pass viktig aspekt för NN och YY som de gör gällande, borde de rimligen noterat under visningen att det inte fanns någon gasspis i köket. Eftersom NN och YY i samband med kontraktsskrivningen undertecknade objektsbeskrivningen, får det antas att det inte var av större betydelse vilken typ av spis som fanns i köket.

Det förnekas att elspisen skulle öka månadskostnaden med 303 kr i månaden. Enligt objektsbeskrivningen är driftskostnaden 3 000 kr för el, 2 100 kr för försäkring och 2 400 kr för övrigt. Det innebär totalt 7 500 kr i totala driftskostnader. Det anges några rader ner att övrigt-kostnaden avser kostnad för gas. Eftersom det

saknas gasspis och rören är igensatta kan alltså 2 400 kr räknas bort från driftskostnaden. Det innebär att den faktiska driftskostnaden är lägre än vad som anges i objektsbeskrivningen. Enligt säljarens uppgifter i frågelistan är elkostnaden 3 000 kr per år vilket är samma summa som anges i objektsbeskrivningen. Det får antas att säljaren har använt elspisen och att elkostnaden är därefter. Det saknas skäl att utgå från annat än att den av säljaren uppgivna kostnaden för el inkluderar el till spisen. Det kan även noteras att kostnaden för drift av elspis knappast överstiger kostnad för drift av gasspis. Det bestrids därför att elspisen skulle öka driftskostnaderna, den verkliga driftskostnaden är lägre än vad som anges i objektsbeskrivningen och därför kan NN och YY inte ha lidit en skada på grund av den felaktiga uppgiften. Summan om 11 136 kr i frågelistan är inkluderat internetkostnader, varför uppgiften om kostnader i objektsbeskrivningen och i frågelistan inte kan jämföras rakt av.

Informationen om kostnad för gas inhämtades från mäklarbilden och uppgiften har sedan godkänts av säljaren, som rimligen borde haft kännedom om att uppgiften var felaktig. Det kan därför inte anses oäktsamt av henne att vidarebefordra denna uppgift.

Driftskostnader

NN och YY gör gällande att driftskostnaderna beskrivits felaktigt då olika belopp anges i objektsbeskrivning och frågelista. Som nämnts ovan har kostnad för gas redovisats i objektsbeskrivningen trots att lägenheten inte har tillgång till gas och som nämnts ovan kan därför 2 400 kr per år räknas av från driftkostnaderna enligt objektsbeskrivningen. Det som skiljer kostnaderna i objektsbeskrivning från frågelistan är som sagt att kostnad för internet redovisas i frågelistan. Det ger en driftskostnad om 5 100 kr per år. Det skiljer då 300 kr *per år* mellan driftskostnad enligt objektsbeskrivningen och frågelistan. Den marginella skillnaden kan inte ha påverkat marknadsvärdet av lägenheten.

NN och YY menar också att de inte fått ta del av frågelistan förrän vid kontraktskrivningen. Det påståendet bestrids då frågelistan har funnits tillgänglig under visningen av lägenheten.

Kostnaden för internet finns inte redovisad i objektsbeskrivningen men däremot i frågelistan. Internetkostnader är en individuell kostnad som kan variera utifrån olika avtal och hur mycket internet som förbrukas. Det kan inte anses oäktsamt att inte redovisa säljarens kostnad för internet i objektsbeskrivningen eftersom det just är en individuell kostnad. Denna uppgift fanns dock att tillgå i frågelistan som NN och YY hade kunnat ta del av under visning och innan kontraktskrivning. NN

och YY hade kunnat beakta denna uppgift vid köpbeslutet. NN och YY har dessutom i samband med kontraktsskrivningen skrivit under att de tagit del av frågelistan som är en bilaga till överlåtelseavtalet. Det hade ålegat NN och YY att läsa igenom avtalets bilagor innan undertecknande av överlåtelseavtal. Att NN och YY inte gjorde det kan inte hon ansvara för. Hon hade frågelistan tillgänglig och kan därmed inte anses ha agerat oaktsamt. Om NN och YY hade några frågor eller invändningar mot att driftskostnaderna uppgavs olika i objektsbeskrivning och frågelista, borde de ha uppmärksammat henne på det innan köpet.

Renoveringar och underhåll

Enligt objektsbeskrivningen har renovering innefattande nya stammar för el installerats i fastigheten. Informationen om renoveringarna kom från föreningen och den förmedlade hon vidare. Det förelåg inga omständigheter som gav henne anledning att tvivla på att uppgifterna stämde. Hon agerade därför inte oaktsamt när hon förde in uppgifterna i objektsbeskrivningen. Uppgiften godkändes också av säljaren. NN och YY har inte visat att höjd avgift på grund av en sådan renovering är aktuell, varför det kan ifrågasättas om de lidit någon skada.

Årsredovisningen

NN och YY gör gällande att årsredovisningen för 2016 fanns tillgänglig vid *försäljningstillfället*. Den fanns dock inte tillgänglig inför annonsering och visning då visningen hölls den 28 april och stämman där 2016 års redovisning fastställdes hölls den 2 maj. Hon inhämtade information om objektet inför annonsering och visning. Det kan inte anses utgöra en del av hennes skyldigheter att efter visningen och innan överlåtelseavtalets ingående ta reda på huruvida det finns en ny årsredovisning tillgänglig. Hon hade inte heller kännedom om att den nya årsredovisningen fanns tillgänglig vid undertecknandet av överlåtelseavtalet. Hon agerade inte oaktsamt genom att efter annonsering och visning inte ta reda på huruvida det fanns en ny årsredovisning tillgänglig.

Vidare gör NN och YY gällande att hon vid försäljningen använde sig av en årsredovisning som enligt första sidan var 2015 års redovisning, men som innehöll 2014 års redovisning. Den skada NN och YY menar att de lidit på grund av detta är att belåningen mellan åren 2014 och 2016 skiljer sig mycket (år 2014 om 2548 kr/kvm respektive år 2016 om 4851 kr/kvm).

Enligt NN och YY har uppgiften om belåningen som framgår av 2014 års redovisning påverkat vilket bud de har varit villiga att lämna för lägenheten. NN och YY menar att det är stor skillnad på att investera sina pengar i en förening där belåningen per

kvadrat är 2 548 kr/kvm jämfört med en belåning på 4851 kr/kvm. Eftersom detta har varit av så stor vikt för NN och YY vid köpbeslutet, och eftersom de menar att de tagit hänsyn till denna information vid övervägandet att köpa lägenheten, får det därmed antas att de också tog del av årsredovisningen. Då NN och YY båda är fastighetsmäklare, borde de snabbt insett att årsredovisningen avsåg 2014 års redovisning och inte 2015 års redovisning. NN och YY gör gällande att de tagit stor hänsyn till belåningen vid köpbeslutet. De borde då varit medvetna om att det inte var den senaste årsredovisningen som tillhandahölls. NN och YY hade enkelt kunnat ta del av den senaste årsredovisningen, det vill säga 2015 års redovisning, på föreningens hemsida som fanns angiven i objektsbeskrivningen. De uppgifter som fanns i 2014 års redovisning, som tillhandahölls på visningen, kan inte ha påverkat NN och YYs beslut att köpa lägenheten till det avtalade priset.

Det kan också tilläggas att avgiften för medlemmarna i föreningen inte har påverkats av den högre belåningen, det bestrids därför att variationen i belåning skulle ha orsakat NN och YY en ekonomisk skada. Slutligen kan konstateras att föreningens belåning får betraktas som låg varför detta inte bör påverka marknadsvärdet.

NN och YY har i huvudsak genmält följande:

Reklamation

De tillträdde lägenheten den 30 juni 2017 och från första dagen hade de hantverkare igång. Själva befann de sig på semester under hela juli månad. Den 2 augusti 2017 kontaktade de Mäklaren via mejl där de skrev att de tillbringat sina första hela dagar i lägenheten under helgen den 28–30 juli. De redogjorde också för de fel de funnit i lägenheten.

Den 10 augusti mejlade de återigen Mäklaren för att höra status. Den 11 augusti fick de svar där Mäklaren bad om ursäkt för dröjsmålet och skyllde på semestertider.

Den 26 september återkopplade de återigen via mejl med redogörelse för fel och brister som de ville framställa i sitt skadeståndskrav samt summan på deras krav.

Att de skulle tagit kontakt med Mäklaren gällande fel och brister för sent och först den 26 september stämmer alltså inte. De kontaktade henne redan den 2 augusti, efter sin första helg i lägenheten, och det är inte för sent.

Någon reklamationsfrist gäller inte om mäklaren har handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder, vilket de hävdar att Mäklaren gjort. De har dessutom inkommit med sitt krav inom kortare tidsfrist än 2,5 månader.

Mäklaren anser att de, eftersom de arbetar som fastighetsmäklare, skulle besitta mer sakkunskap än hon själv som förmedlade bostadsrätten och stod i kontakt med både förening och säljare. Det är helt befängt. Mäklaren har varit på s.k. intagsmöte, medverkat vid fotografering, säger sig varit i kontakt med säljare och bostadsrättsföreningen samt säljarens ombud. Mäklaren har även upprättat en objektsbeskrivning, tagit fram planlösning, hämtat ut mäklarbild, varit på plats vid visningar av lägenheten, men också haft tidigare försäljningar i föreningen samt i huset (bl.a. grannlägenheten med nr 380). Hon om någon borde besitta störst sakkunskap om lägenheten och borde också därför själv ganska så snabbt vid en genomläsning av text eller genomgång av marknadsmaterial/fakta uppmärksammat alla de fel som förelegat vid förmedlingen.

De kontaktade Mäklaren redan den 2 augusti då de upptäckt fel och brister i bostadsrätten, inte den 26 september som Mäklaren påstår. Även om reklamationen skulle inkommit först den 26 september (vilket den inte gjorde) så är det en tidsfrist på mindre än två månader från upptäckten av felet på varan och två månader ska alltid anses vara inom skälig tid.

Vardagsrum i syd/västläge

De ställde frågan på visningen när solen lyser in i lägenheten. Även NN:s far frågade om väderstreck och lägenhetens riktning. De förnekar att det fanns en kompass att tillgå på visningen. Om det skulle funnits kompass på visningen undrar de varför Mäklaren inte hänvisade dem till kompassen och varför hon själv inte använde sin kompass? Mäklaren får gärna inkomma med bevisning som visar att hon haft med sig kompass på visningen.

Mäklaren har påstått att lägenheten är syd/östligt belägen. Det stämmer inte. Alla rum har ett östligt läge med vridning mot norr.

Mäklaren påstår gällande lägenhetens riktning att hon fick den uppgiften godkänd av säljaren och hänvisar till sin journal. Vad de kan se är journalen endast undertecknad som mottagen av säljarens ombud. Ingenstans i journalen eller i någon dokumentation ser de en underskrift för godkännande av informationen från säljaren. Vidare: när de tittar på fullmakten från säljaren finns där ingenting som reglerar att ombudet får lämna ut information om bostadsrätten eller godkänna annonsering. De skulle vilja se säljarens skriftliga godkännande av den uppgift som Mäklaren påstår sig fått enligt sin journal. Finns inget skriftligt godkännande från säljaren, har troligen ombudet handlat i god tro om att Mäklaren stämt av informationen med säljaren med tanke på journalens utformning.

Om nämnden trots detta bedömer att Mäklaren fick informationen godkänd från säljaren, vill de ha nämndens utlåtande om hur detta inte kan strida mot mäklarens rådgivnings-, upplysnings- och omsorgsplikt. Mäklaren borde med sin sakkunskap och tidigare erfarenhet av försäljning i huset i så fall reagerat på den felaktiga uppgiften från säljaren och kontrollerat samt korrigerat uppgiften. Mäklaren redogjorde dessutom för dem vad lägenhetens orientering hade för inverkan på värdet.

Skada

I ett mejl från Fastighetsbyrån 2018-05-10 och i deras Värdebevakare anges värdet för deras lägenhet vid tidpunkten 2018-05-08 till 3 123 000 kr. I en genomförd försäljning av Historiska Hem 2018-03-09 såldes en lägenhet på [gata, nr] (samma bostadsrättsförening) rakt över gård gentemot deras med ett faktiskt syd/väst läge för ett pris om 3 350 000 kr.

Sett till ovan nämnda försäljningar skulle deras bostad, enligt Mäklarens egna bedömning om ett lägre värde beroende av lägenhetens riktning på 300 000 kr – 400 000 kr (medelvärde 350 000 kr), varit värd kring 3 000 000 kr (3 350 000 kr – 350 000 kr = 3 000 000 kr) vid samma tidpunkt (inom två månader). Enligt denna kalkyl har de alltså minst betalt 123 000 kr för mycket om köpet hade skett i samma period. Att tillägga är att den bostad de jämför med är en kvadratmeter större, dvs. 41 kvm gentemot deras 40 kvm, och den lägenheten ligger även på högsta våningsplan 6 av 6 (med hiss), att jämföra med deras som ligger på våning 2 av 6 samt redan genomgått renovering och är 2 rum och kök, deras är 1 rum och kök och hade renoveringsbehov.

Sammantaget gör det att bostaden såld av Historiska Hem är mer värd med dessa egenskaper, det blir därför väldigt tydligt att de betalat ett överpris.

Det är korrekt att de har rådfrågat fastighetsmäklare gällande vilken värdepåverkan de punkter de grundar skadeståndskravet på har för lägenhetens slutpris. Mäklarna de frågade värderade fel och brister till en summa om 300 000 kr till 400 000 kr, varför de angav sitt skadeståndskrav till 350 000 kr. Detta är helt i linje med vad Mäklaren med sin sakkunskap själv värderade enbart det i objektsbeskrivningen felaktigt angivna läget, se bland annat beslutet från försäkringsbolaget 2018-05-31, där försäkringsbolaget säger att Mäklaren uppskattat att lägenheter i syd/västligt läge säljs i snitt för 300 000 kr – 400 000 kr mer än lägenheter i östligt läge. Så de ifrågasätter varför ytterligare underlag som styrker detta skulle behövas. Mäklaren är ju trots allt den som förmedlat deras bostad samt flera i samma förening och i huset.

Gasspis

Om de som Mäklaren påstår rimligen skulle noterat att det inte fanns någon gasspis i köket under visningen, borde detta även gälla Mäklaren vid hennes flertal besök i lägenheten. Det hade varit enkelt för Mäklaren att informera dem om felaktigheten och korrigera uppgiften i objektsbeskrivning och inför kontraktsskrivningen. Mäklaren har återigen agerat oaktsamt och åsidosatt sina skyldigheter enligt FML.

Driftskostnader

Enligt säljare (frågelista):

El: 250 kr

Internet: 478 kr

Annat: 200 kr

Totalt: 928 kr/mån

Enligt mäklaren:

El: 250 kr

Försäkring: 175 kr

Övrigt: 200 kr (avser kostnaden för gas)

Totalt: 625 kr/mån

Deras faktiska driftskostnader:

El: 350 kr

Försäkring: 354 kr

Internet: 41 kr (obligatoriskt tillägg)

Totalt: 745 kr/mån

Säljare (frågelista) vs. mäklare

Totalt: 928 kr – 625 kr = 303 kr/mån lägre än uppgift från säljaren

Sett på fem år blir differensen följande: $303\text{kr/mån} \cdot 12\text{ mån} \cdot 5\text{ år} = 18\,180\text{ kr}$

Köpare vs. mäklare

Totalt: 745 kr – 625 kr = 120 kr/mån högre än uppgift från mäklaren

Sett på fem år blir differensen följande: $120\text{kr/mån} \cdot 12\text{ mån} \cdot 5\text{ år} = 7\,200\text{ kr}$

Mäklaren att det enbart är en differens på 300 kr per år mellan driftskostnad enligt objektsbeskrivningen och frågelistan. När de räknar på sin faktiska driftskostnad och det som Mäklaren ställt upp i objektsbeskrivningen skiljer det 120 kr/mån eller 1 440 kr/år. Det är inte enbart en marginell skillnad utan 1 440 kr mer i månaden är en stor skillnad.

Mäklaren påstår även att det skulle funnits en frågelista att tillgå under visningen. Det stämmer inte. Kan Mäklaren bevisa annat, får hon inkomma med bevisning.

Att information om huruvida gas fanns eller inte, och hur stor kostnaden för gas var, skulle finnas i vad Mäklaren kallar mäklarbild stämmer inte. Det är inte en mäklarbild som Mäklaren gett in utan en kopia ur objektsbeskrivningen, skapad av Mäklaren. En mäklarbild innehåller bland annat uppgifter om ägare, lägenhetsnummer, avgift, pantförskrivning, antal rum, yta, andelstal, adress, ev. fondsaldo, ev. kostnader för kabel-tv, garage och p-plats och överlåtelse- och pantsättningsavgift och kommer direkt från föreningens lägenhetsförteckning eller via föreningens ekonomiska förvaltare, i detta fall HSB.

Att uppgiften gällande gas skulle ha godkänts av säljaren i journalen stämmer återigen inte. Säljarens ombud har undertecknat journalen för sitt mottagande och inte godkänt något innehåll.

Mäklaren som varit på plats i lägenheten ett flertal gånger borde också lagt märke till elspisen och då också haft kännedom att uppgiften som hon skrivit in och marknadsfört gällande gasen varit felaktig och det får därmed anses oäktsamt att vidarebefordra ännu en felaktig uppgift.

Beslutad avgift

En annan sak som Mäklaren tagit upp är skillnaden i kostnad för internet. Denna kostnad skulle redovisats som en kommande avgiftshöjning under information om månadsavgiften eftersom det är en obligatorisk avgift om 41 kr som skulle tillkomma från början av april 2017, men i objektsbeskrivningen saknas även denna uppgift.

De anser att tillkomsten av ett obligatoriskt tillägg på månadsavgiften gör mäklare skyldig att informera köpare och spekulanter om ändringen, se 18 § 3 st. FML. Kommande obligatoriskt tillägg som inte är valbart för bostadsrättsinnehavaren bör kunna jämföras som en höjning av månadsavgiften. Enbart det obligatoriska tillägget ger en ökning på 492 kr per år.

Renoveringar och underhåll

I objektsbeskrivningen som delades ut på visningen stod det att renovering innefattande nya stammar för el installerats i fastigheten. Detta stämmer inte. Enligt information från föreningen och i dokumentet "*Information vid försäljning av bostadsrätt i Brf [XX]*" som de gett in står det att det enbart skedde en kontroll av elstigare (1993–1994). Man kontrollerade och åtgärdade alltså enkom de bristande installationerna.

Några uppgifter om vilket år elstigarna är bytta finns inte. Bara för att de är kontrollerade och åtgärdade betyder inte det att hela- eller alla elstigarna är bytta. Mäklaren gör själv antagandet att de byttes samma som år som rörstambytet gjordes. Gällande elstigarna står det följande: "*Bytta. År? Kontrollerade och åtgärdade vid stambytet.*" Mäklaren har här gjort ett antagande och inte kontrollerat den konstiga formuleringen från föreningen, och det är oaktsamt.

Har uppgiften om föreningens renoveringar godkänts av säljaren önskar de se bevis för detta. Säljaren kan dock inte anses som ansvarig för uppgiften om föreningens renoveringar utan detta borde kontrollerats och godkänts av någon i föreningens styrelse eller liknande.

De hoppas att nämnden är införstådd med att ett framtida byte av elstigare är dyrt och ofta innebär det att föreningen blir tvungen att ta ytterligare lån, höja avgiften eller så kanske det resulterar i att man behöver göra båda delar. Det kan också innebära att föreningen kräver att bostadsrättsinnehavarna gör kapitaltillskott för att finansiera bytet eller renoveringen. Ett framtida elstambyte skulle definitivt påverka dem och föreningens ekonomi.

Årsredovisningen

Mäklaren uppger att hon inte hade tillgång till årsredovisningen för år 2016. Hon säger också att visningen ägde rum 28 april, båda påståenden är felaktiga.

Utannonserade visningar på lägenheten var den 7-8 maj, varpå de sedan skrev kontrakt den 10 maj, vilket även kan utläsas ur mäklarens journal. Det står även i journalen att det under 7-8 maj tillhandahållits årsredovisning till tilltänkta köpare. Eftersom årsredovisningen för 2016 fastställdes den 2 maj hade Mäklaren närmare en vecka på sig att inhämta denna inför visningen.

Om nu visningen skulle ägt rum den 28 april, vilket påstås av Mäklaren, anser de det vara väldigt anmärkningsvärt att Mäklaren inte uppvisade årsredovisning, energideklaration, stadgar eller annan viktig information till tilltänkta köpare förän cirka två veckor efter visning, som det nu står i journalen. Om det nu är så att visningen skulle ägt rum den 28 april så var det mycket oaktsamt av Mäklaren att tillhandahålla sådan viktig information och information som till stor del ligger till grund för ett köp först två veckor efter visning. De vill här notera att journalen inte stämmer med verkligheten.

Att tillägga till detta är att när man som mäklare stämmer av föreningsinformationen borde det komma naturligt att ställa frågan om när nästa styrelsemöte äger rum och när senaste årsredovisningen fastställs och om den finns tillhanda. De bestrider därför Mäklarens påstående att hon inte skulle ha agerat oaktsamt.

Mäklaren uttrycker också att de borde varit medvetna om att det inte var den senaste årsredovisningen som tillhandahölls och att de enkelt hade kunnat ta del av den senaste årsredovisningen, det vill säga 2015 års redovisning, på föreningens hemsida som fanns angiven i objektsbeskrivningen. Hon menar också att de uppgifter som fanns i 2014 års redovisning, och som tillhandahölls på visningen, inte kan ha påverkat deras beslut att köpa lägenheten till det avtalade priset.

De motsätter sig påståendet ovan då man som mäklare för en bostadsrätt enligt 18 § 3 st. FML ska tillhandahålla den senaste årsredovisningen. Mäklaren erkänner att hon inte tillhandahöll den senaste årsredovisningen utan en två år gammal årsredovisning från 2014. Vidare säger Mäklaren att en spekulant enkelt kunde ta del av den nyare årsredovisningen på föreningens hemsida. De undrar då, om nu det var så lättillgängligt, varför inte Mäklaren gick in på föreningens hemsida och hämtade årsredovisningen för 2015 så att hon kunde tillhandahålla den till dem samt till övriga spekulanter. Men eftersom årsredovisningen för 2016 fanns tillgänglig, borde Mäklaren också enkelt kunna hämta ut denna hos föreningen för att kunna

tillhandahålla senaste årsredovisningen och följa 18 § FML. Mäklaren borde med sin erfarenhet från tidigare försäljningar i föreningen direkt innan annonsering kunnat se att årsredovisningen var gammal och inhämtat en nyare utgåva. De anser sig därför vilseledda då Mäklaren refererade till årsredovisning 2014 men benämnde den som årsredovisning för 2015.

De känner sig lurade på det sättet att de uppgifter de fick genom mäklaren påverkat vilket bud de var villiga att lägga för lägenheten. Självfallet är det är stor skillnad på att investera sina pengar i en förening där belåningen per kvadrat är 2 548 kr/kvm jämfört med en belåning på 4 851 kr/kvm. Det är idag nästan 100 procent mer lån i föreningen än den information som Mäklaren tillhandahöll dem och övriga spekulanter.

Slutsatsen som Mäklaren drar där hon menar att den ökade belåningen inte påverkat avgifterna, att belåningen får betraktas som fortsatt låg och därför inte orsakat dem någon ekonomisk skada bestrider de helt.

Belåning:

2014 40 kvm * 2548 kr = 101 920 kr

2015 40 kvm * 3208 kr = 128 320 kr

2016 40 kvm * 4851 kr = 194 040 kr

194 040 kr – 101 920 kr = 92 120 kr mer i lån som belastar deras lägenhet.

Deras slutsats är att nästan 100 procent ökad belåningsgrad är något som påverkar en förenings ekonomi. Genom ökad belåning blir föreningen bl.a. mer "räntekänslig" och risken för avgiftshöjning således högre. Detta gör följaktligen deras bostad och föreningen mindre attraktiv för en köpare då det finns större ekonomiska risker än vad som presenterats av mäklaren under visning. Detta kommer framöver med eventuella räntehöjningar säkerligen även påverka deras månadsavgift eller möjligheten att få tillbaka investerade pengar vid en framtida försäljning. Vidare har belåningsgraden betydelse för föreningens tillgänglighet på kapital för reparationer, renoveringar samt underhåll då ett kreditinstitut kanske inte längre anser föreningen vara lika attraktiv att låna pengar till. Uppstår oförutsedda händelser som kräver direkt reparation eller underhåll kan även detta komma att påverka avgiften.

Det är högst troligt att det inte enbart var de som litade på att Mäklaren utförde sitt arbete enligt gällande lagar, varför säkerligen även andra budgivare agerade

utifrån samma information som de när de lade bud. Således är det rimligt att dra slutsatsen att de blev lurade genom mäklarens presentation av felaktig och icke aktuell information genom användandet av en mer "attraktiv" årsredovisning.

För att förtydliga för nämnden så är de långfristiga skulderna enligt årsredovisningarna för angett år följande:

2014: 56 899 450 kr

2015: 79 598 816 kr

2016: 94 748 845 kr

De tycker också det är konstigt att Mäklaren inte noterade den ökade belåningen i samband med kontrollen av eventuella avgiftsförändringarna. En ökad belåning måste väl vara det vanligaste skälet till en avgiftshöjning.

Vidare kan de även konstatera att genom den riktiga mäklarbilden som Mäklaren hämtade och skrev ut från HSB-Portalen verkar det längst ner ha funnits en länk till årsredovisningen för 2015. Varför sparades inte denna ned och bifogades till anons eller till visning i samband med försäljningen?

Mäklaren skriver också att "*avgiften för medlemmarna i föreningen inte har påverkats av den högre belåningen*". Det stämmer inte heller då den genomsnittliga årsavgiften har ökat från 771 kr/kvm år 2014 till 791 kr/kvm år 2015 till ytterligare 792 kr/kvm år 2016. Avgiften har alltså ökat varje år de senaste tre åren. Detta har ett självklart samband med den ökade belåningen i föreningen och det påverkar marknadsvärdet för bostadsrätten.

Mäklaren har i huvudsak genmält följande:

Reklamation

Hon bestrider att hon agerade grovt vårdslöst vid förmedlingen. Hon kan godta att NN och YY via ett mejl delvis framställde en reklamation den 2 augusti 2017, men endast avseende väderstreck och renoveringar av el. Vid detta tillfälle uppgav NN och YY även att fel i objektsbeskrivningen förelåg eftersom det saknades gasspis, dock uppgav de att "golv och spisen är av mindre vikt för oss då vi ändå tänkte renovera kök och hall men återigen har informationen till oss varit felaktig." Att det saknades gasspis kan därmed inte anses utgöra en del av den reklamation som framställdes den 2 augusti. I vilket fall har NN och YY tydligt redogjort för att spisen

inte utgör en skada eftersom felet är av "mindre vikt" för köparna. Den omständigheten att gasspis saknades kan det inte anses ha påverkat lägenhetens marknadsvärde. Enligt hennes uppfattning har resterande krav framställts den 26 september 2017. Mellan tillträdet den 30 juni och den 26 september, då resterande del av kravet framställdes, har det således gått knappt tre månader och reklamationen kan därmed inte anses ha skett inom skälig tid.

Angående vardagsrum i syd/västligt läge

Hon förnekar att hon skulle ha värderat det felaktigt angivna väderstreckets värdepåverkan till 300 000 – 400 000 kr. Detta påstående tycks NN och YY ha hämtat från försäkringsbolagets beslut meddelat 2018-05-31. Av beslutet framgår att lägenheter med syd/västlig riktning säljs i snitt för cirka 300 000 – 400 000 kr mer än lägenheter i *ostligt läge*. Av beslutet framgår vidare att lägenheten sålts till ett betydligt lägre pris än vad syd/västligt belägna lägenheter gör och att man därmed kan utgå från att de andra spekulanterna har varit medvetna om att lägenheten har ett syd/ostligt läge i vardagsrum. Lägenhetens pris speglar det syd/ostliga läget.

NN och YY har återigen använt säljstatistik från 2018 vilket inte är jämförbart med de prisnivåer som gällde när de köpte lägenheten i maj 2017. I maj 2017 var det genomsnittliga kvadratmeterpriset 89 850 kr. Enligt detta medelvärde var lägenhetens marknadsvärde vid köpetillfället 3 594 000 kr, vilket är 294 000 kr mer än vad NN och YY löpte lägenheten för. De har således inte betalat ett överpris.

Angående säljarens fullmaktstagare

Enligt fullmakten för säljarens ombud hade fullmaktstagaren rätt att underteckna överlåtelseavtal (där objektsbeskrivningen ingår som en bilaga) samt "*underteckna övriga handlingar avseende denna försäljning*". Fullmaktstagaren hade därmed befogenhet att godkänna objektsbeskrivningen. Fullmaktstagaren var dessutom boende i lägenheten sedan tio år och får därför antas ha kännedom om de förhållanden som angetts i objektsbeskrivningen och som han godkände.

Säljaren har genom fullmaktstagaren godkänt annonsen där informationen som framgår av objektsbeskrivningen framgick.

Gasspis

Hon vidhåller att uppgiften godkändes av säljarens fullmaktstagare. Uppgiften om gasspis har i alla händelser inte påverkat lägenhetens pris och kan därmed inte anses utgöra en skada för NN och YY.

Driftskostnader

Hon fick uppgiften att elkostnaden uppgick till 250 kr/mån från säljaren. Säljaren angav också detta i frågelistan och godkände objektsbeskrivningen. Hon kan inte anses oaktsam som har fört in denna uppgift. Det förhållandet att NN och YY nu har en kostnad om 350 kr kan inte hon hållas ansvarig för. Huruvida NN och YY har en dyrare försäkring än den säljaren haft kan hon heller inte hållas ansvarig för.

Beslutad avgiftshöjning

NN och YY menar även att ett obligatoriskt påslag för internet om 41 kr per månad har gjorts. Detta hade hon inte kännedom om vid förmedlingen. I vilket fall bör en ökad kostnad om 41 kr anses så pass liten att den inte kan anses ha en påverkan på lägenhetens pris.

Renoveringar och underhåll

Uppgiften godkändes av säljaren. Det kan också tilläggas att NN och YY inte har visat att det är aktuellt med renovering/underhåll av elen. De har inte heller visat att en höjning av avgiften är aktuell på grund av ett sådant arbete. NN och YY kan därmed inte ha ansetts lida någon skada eftersom den information hon lämnade troligen inte påverkade lägenhetens pris.

Årsredovisningen

Det stämmer att visningen inte hölls den 28 april, det var ett missförstånd mellan henne och hennes ombud. Korrekt information är att *annonsering* skedde vid detta datum. Hennes inställning är i övrigt densamma som i tidigare lämnat yttrande. Stämman där årsredovisningen fastställdes ägde rum den 2 maj, det vill säga efter annonsering av lägenheten och mindre än en vecka innan visningen. Hon kan inte anses oaktsam som inte inhämtade den årsredovisning som upprättades några dagar innan visningen. Det kan inte heller anses oaktsamt att hon inte kontrollerade om det fanns en ny årsredovisning tillgänglig vid kontraktsskrivningen. Om detta har varit av vikt för NN och YY hade de kunnat höra av sig till föreningen eller kollat på föreningens hemsida om den fanns att tillgå innan köpet.

Det kan också tilläggas att man som köpare alltid har att förvänta sig mindre höjningar av månadsavgiften. Den ökade belåningen har inte lett till ökade månads-kostnader. Det är inte troligt, och i alla händelser inte visat, att information om den ökade belåningen hade en påverkan på lägenhetens pris. NN och YY kan inte anses lidit någon skada på grund av de felaktiga uppgifter som lämnats.

NN och YY har bland annat genmält följande:*Vardagsrum i syd/västläge*

Lägenheten har visat sig ha ett östligt läge med riktning mot norr och inte ett sydvästligt läge med sol oavsett årstid, vilket Mäklaren marknadsförde och sålde in. Som bevisning ger de in två skisser/ritningar över planlösningen med kompassriktningarna angivna. De har även markerat ut huvudentrén till huset med tanke på att Mäklaren tidigare angett att denna skulle ligga i nordlig riktning. Huvudentrén ligger liksom lägenhetens fönster i riktning öst.

Reklamation

Som de tidigare förklarat befann de sig från tillträdet den 30 juni fram till den 28 juli på semester, varpå de tillbringade sina första dagar i lägenheten den 28–30 juli. De lämnade in en första reklamation till Mäklaren den 2 augusti. Mellan den 11 augusti och den 26 september upptäckte de fler fel och gjorde en ytterligare reklamation.

Säljarens fullmaktstagare

När de haft kontakt med säljarens fullmaktstagare i efterhand, bland annat på grund av problemen som uppstod med avloppet i badrummet, uppgav denne att han inte hade sagt att lägenheten skulle ligga i sydväst och inte heller godkänt den uppgiften. Han sa också att han inte hade sagt att solen lyser in direkt i lägenheten annat än på förmiddagen och när den då och då reflekteras i grannarnas fönster på motsatta sidan.

Säljaren, som de fick tag i efter mycket om och men, ifrågasatte om inte Mäklaren hade blandat ihop två olika objekt när hon gick ut med annonsen.

Beslutad avgift

Det obligatoriska påslaget som Mäklaren påstår att hon inte kände till tycker de är märkligt eftersom det i samband med försäljningen hade installerats fiber. Mäklaren uppgav också i objektsbeskrivningen en bredbandskostnad om 41 kr, men hon förklarade inte att det var en obligatorisk kostnad. Alla extrakostnader är självklart något som påverkar bostadens värde och förmåga till lånelöfte hos kreditgivare.

Mäklaren har bland annat genmält följande:

Hon vitsordar den skiss som NN och YY har gett in och att porten ligger i östlig riktning. (Skissen redovisas nedan under rubriken "Utredningen, nämndens anmärkning). Hon är dock av uppfattningen att lägenheten har ett östligt läge med en sydlig riktning. Säljaren har godkänt annonsen där uppgiften om väderstreck framgår. Hon har inte haft någon skyldighet att närmare undersöka väderstrecket och kan inte anses oaktsam som inte närmare reagerade på att väderstrecket inte var syd/västligt som framgick av objektsbeskrivningen.

Vad gäller den skada som NN och YY påstår sig ha lidit: Lägenheten har soltimmar, så just förekomsten av sol finns i lägenheten. Det finns dock inte någon balkong till lägenheten. Det kan därför i största grad ifrågasättas hur soltimmarnas fördelning under dygnet skulle påverkat priset på lägenheten när det inte finns en balkong att vistas i solen på. NN och YY har inte lidit någon ekonomisk skada på grund av den felaktiga uppgiften om väderstrecket i objektsbeskrivningen. Om riktningen var av den betydelse för NN och YY gjort gällande, borde de ha undersökt detta innan köpet. Eftersom de uppenbarligen inte gjorde det, kan det inte anses troligt att väderstrecket var av den betydelse som de gjort gällande. Både NN och YY är mäklare, så det borde legat dem nära till hands att mäta detta i och med att de menar att det var så enkelt att göra detta.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av en stor mängd handlingar. Från dessa noteras följande.

Parterna har slutligen blivit ense om att lägenheten har det läge som framgår av följande skiss. Den aktuella lägenheten är markerad med rött.

[ritning över lägenheten med kompassriktningar, ej med i det anonymiserade beslutet]

I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande.

- Vardagsrummet är beläget syd/väst vilket ger ett fantastiskt ljusinsläpp oavsett årstid [...]
- Fastigheten byggdes år 1943 och under 1993–1994 genomfördes en omfattande renovering av fastigheten där bl.a. nya stammar för vatten- och avlopp samt el installerades.

- Utrustningen består av kyl/frys och gasspis.

- **Driftskostnad** 7 500 kr/år.

Elförbrukning: 3 000 kr.

Försäkring: 2 100 kr.

Övrigt: 2 400 kr.

[...]

Posten övrigt avser kostnad för gas.

- Föreningen håller på att installera fibernätverk i lägenheterna som ska driftsättas i april 2017. Kostnad 41 kr för 200 Mbit.

Mäklaren har gett in ett mejl där säljarens ombud godkände en annons med text och bilder. I mejlet fanns en länk som pekade till annonsen.

I den s.k. frågelistan hade säljaren, genom sitt ombud, bland annat angett att följande kostnader tillkom utöver månadsavgiften.

”El: 250 kr. TV + Internet: 478 kr. Annat: 200 kr.

I en handling med rubriken ”Information vid försäljning av bostadsrätt i Brf [XX]” angavs bland annat följande.

”Elstammar

Bytta. år? Kontrollerade och åtgärdade vid stambytet”

I ett brev den 31 maj 2018 från Mäklarens ansvarsförsäkringsbolag till NN och YY, varigenom försäkringsbolaget/Mäklaren avvisade kravet, angavs bland annat följande.

”Enligt [Mäklaren] ligger lägenheten i en syd/östlig riktning och ni har betalat för lägenheten i enlighet med andra lägenheter med samma läge på [område]. Lägenheter i syd/västligt läge säljs i snitt för 300 000 – 400 000 mer än lägenheter i östligt läge enligt [Mäklaren].”

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.

Reklamation

Lägenheten tillträdde den 30 juni 2017. Parterna är ense om att reklamation avseende väderstreck och renovering av el framställdes redan den 2 augusti 2017. Reklamationen av dessa påstådda fel är utan vidare framställd inom rätt tid. Beträffande övriga påstådda fel har NN och YY inte visat annat än att reklamation skedde den 26 september 2017.

Enligt 31 § köplagen ska en köpare undersöka varan efter avlämnandet. Den undersökning som då görs eller borde ha gjorts bildar utgångspunkt för reklamationsfristen mot säljaren. Även om en köpare *i förhållande till säljaren* är skyldig att undersöka objektet efter tillträdet, jfr rättsfallet NJA 2016 s. 237, kan det inte finnas någon skyldighet att göra detta för att undersöka om mäklaren måhända har begått en skadeståndsgrundande handling, jfr FRN 76/17. NN och YY borde alltså inte ha upptäckt de övriga påstådda felen i mäklartjänsten tidigare än de faktiskt gjorde.

NN och YY har oemotsagda uppgett att de upptäckte övriga påstådda fel i mäklartjänsten i augusti-september 2017. Reklamationen den 26 september avseende dessa fel framställdes därmed i rätt tid.

Sammanfattningsvis har NN och YY reklamerat i rätt tid beträffande samtliga påstådda fel.

Lägenhetens väderstreck; felaktig uppgift

Parterna är ense om vardagsrummets faktiska belägenhet, men oense om hur denna faktiska belägenhet bör beskrivas i termer av väderstreck.

Av den skiss som refererats ovan under rubriken "Utredningen", och som parterna är överens om är rättvisande, framgår att vardagsrummets fönster, som är det väsentliga i sammanhanget, vetter i stort sett rakt mot öster med en liten draging åt norr. Uppgiften om vardagsrum i sydvästläge var därmed felaktig. Ost eller ost-nordost hade varit en riktigare beskrivning.

Lägenhetens väderstreck; oaktsamhet

Nämnden konstaterar inledningsvis att det inte fanns någon anledning för NN och YY att kontrollera den preciserade uppgiften om sydvästläge före köpet.

Mäklaren har inte påstått att uppgiften om sydvästläge lämnades av säljaren eller dennes ombud. Däremot har hon gjort gällande att säljarens ombud godkände objektsbeskrivningens uppgift om väderstreck. Det har NN och YY förnekat. Det är Mäklaren som har bevisbördan för att ombudet godkände uppgiften.

Mäklaren har gett in en mejlkorrespondens mellan henne och ombudet där ombudet uppmanades att noggrant läsa igenom texten till annonsen och påtala om något var fel. Ombudet svarade att allt såg bra ut. Själva texten fanns dock inte i mejlet – det innehöll endast en länk till annonsen. Mot NN och YY:s förnekande har Mäklaren inte visat att passusen om vardagsrum i sydvästläge fanns med i den text som säljarens ombud godkände.

Sammanfattningsvis har Mäklaren inte kunnat visa att säljaren eller dennes ombud godkände uppgiften om sydvästläge. Det får därigenom anses utrett att Mäklaren agerade oaktsamt i denna del.

Lägenhetens väderstreck; orsakssamband och skada

Vardagsrummets påstådda sydvästläge användes som försäljningsargument, så det är tydligt att i vart fall Mäklaren ansåg att uppgiften var potentiellt värdehöjande. Det får också anses vara allmänt vedertaget att sådana uppgifter i regel har en prishöjande verkan.

I beslutet från Mäklarens försäkringsbolag uppgav bolaget, för övrigt genom samma person som nu företräder Mäklaren i detta ärende, att prisskillnaden mellan en lägenhet i sydvästligt läge och en i östligt läge uppgår till 300 000 – 400 000

kr i det aktuella området. En sådan prisskillnad måste emellertid, enligt nämndens mening, förutsätta att jämförelsen avser lägenheter med balkong eller uteplats. NN och YY:s lägenhet hade ostridigt endast en s.k. fransk balkong. Nämnden tillägger att även NN och YY måste vara av uppfattningen att värdeskillnaden inte uppgår till 300 000 – 400 000 kr; de har ju yrkat på 350 000 kr som ersättning för *samtliga* påstådda fel.

Nämnden gör bedömningen att den felaktiga uppgiften om vardagsrum i sydväst kan ha påverkat priset med omkring 100 000 kr.

Årsredovisningen; oaktsamhet

Enligt 18 § 3 st. fastighetsmäklarlagen ska mäklaren tillhandahålla den "senast tillgängliga" årsredovisningen. Vad som avses med detta har inte närmare klargjorts vare sig i förarbeten, doktrin eller praxis. Ett grundläggande krav är emellertid att all viktig information, och dit hör årsredovisningen, ska tillhandahållas i god tid före köpet, jfr rättsfallet RÅ 2006 ref. 53. Det ligger också i sakens natur att mäklaren inför kontraktsskrivningen undersöker vilken årsredovisning som är den senast tillgängliga. En sådan regel ligger i linje med vad som får anses gälla för mäklarens undersökning av beslutade ändringar av årsavgiften enligt samma lagrum; även den undersökningen bör ske inför kontraktsskrivningen.

Det är ostridigt att årsredovisningen för år 2016 fastställdes den 2 maj 2017 och att köpekontrakt tecknades den 10 maj 2017. Mäklaren har uppgett att hon tog fram årsredovisningen inför annonseringen den 28 april. Nämnden anser, med viss tvekan, att detta inte bör ses som oaktsamhet, jfr Fastighetsmäklarinspektionens beslut i dnr. 4.1-1594-14 där kontroll av beslutade ändringar av årsavgiften hade skett två veckor före överlåtelsen, vilket ansågs vara tillräckligt.

NN och YY har emellertid uppgett att de inte ens fick årsredovisningen för år 2015. Mäklaren har inte motsagt detta och inte heller, som nämnden uppfattat det, förnekat oaktsamhet i den delen. Oavsett hur det förhåller sig med Mäklarens inställning, har hon i alla händelser inte anfört några som helst skäl till varför hon endast tillhandahöll årsredovisningen för år 2014. Det är tydligt att hon agerade oaktsamt genom att inte tillhandahålla årsredovisningen för år 2015.

Årsredovisningen; orsakssamband och skada

Som framgått ovan anser nämnden att Mäklaren agerade oaktsamt genom att tillhandahålla årsredovisningen för 2014 och inte den från 2015. Frågan uppkommer dock om NN och YY verkligen trodde att det var årsredovisningen för 2015 som de

fick tillgång till. För detta talar att försättsbladet angav år 2015. Av årsredovisningen i övrigt, som inte har getts in i ärendet, måste det dock ha framgått att det var fråga om 2014 års redovisning.

Mäklaren har oemotsagd uppgett att NN och YY själva är fastighetsmäklare. De kan därmed antas ha betydligt större vana och förmåga än de flesta att läsa och tillgodöra sig innehållet i en årsredovisning. Nämnden noterar också att NN och YY inte uttryckligen har påstått att de trodde att det var årsredovisningen för 2015 som de fick del av, låt vara att de uppgett sig ha blivit "vileledda" av årsredovisningen.

Enligt nämndens mening visar inte utredningen med tillräcklig styrka att NN och YY blev vileledda om årsredovisningen. Nämnden utgår med andra ord från att NN och YY insåg att det var årsredovisningen från 2014 som de fick ta del av. Därmed måste de också ha insett att det fanns minst en senare årsredovisning att tillgå, men som de inte efterfrågade. Eftersom de inte efterfrågade den/dessa, kan den/de inte gärna haft betydelse för deras köpbeslut. Deras krav i denna del kan därför inte bifallas.

Uppgift om renovering av elstigare; felaktig uppgift

I objektsbeskrivningen angavs att "elstammarna" (det vill säga elstigarna) i föreningens hus byttes år 1993-94. NN och YY har uppgett att den uppgiften var felaktig, vilket Mäklaren inte har ifrågasatt. Nämnden utgår således från att uppgiften var felaktig

Uppgift om renovering av elstigare; oaktsamhet

Mäklaren har uppgett att hon fick uppgiften om renovering av elstigare från föreningen och att hon inte hade någon anledning att betvivla den. Hon har emellertid inte visat att hon fick någon annan uppgift från föreningen än den som NN och YY hävdade, nämligen "Elstammar Bytta. år? Kontrollerade och åtgärdade vid stambytet". Uppgiften gav inte stöd för att elstigarna skulle ha bytts år 1993-94, snarare gav de anledning att tro att elstigarna endast var kontrollerade i samband med det byte av VA-stammar som skedde år 1993-94.

Mäklaren har vidare invänt att säljaren, genom sitt ombud, godkände uppgiften om renovering av elstigare. En säljare kan emellertid inte förväntas känna till renoveringar som skett för tiotal år sedan, jfr FRN 86/17. Mäklaren kunde därför inte förlita sig på godkännandet från säljarens ombud; hon agerade oaktsamt.

Uppgift om renovering av elstigare; skada

Den eventuella skadan får beräknas efter hur lägenhetens marknadsvärde hade påverkats om Mäklaren hade lämnat en korrekt uppgift om elstigarna. Närmare bestämt blir det fråga om att bedöma prisskillnaden mellan följande två fall.

1. Lägenheten marknadsförs med uppgift om att elstigarna byttes år 1993-94.
2. Lägenheten marknadsförs med uppgift om att elstigarna kontrollerades och åtgärdades år 1993-94.

Enligt nämndens uppfattning är det inte sannolikt att priset på lägenheten hade blivit högre i fall 1 jämfört med i fall 2. Någon skada är med andra ord inte visad i denna del.

Gasspis

Det är ostridigt att uppgiften om gasspis i objektsbeskrivningen var felaktig. Mäklaren har invänt att säljaren godkände uppgiften och att hon därför inte agerade oaktsamt. Även om säljaren måhända godkände uppgiften, borde Mäklaren redan genom den ytliga undersökning av bostaden som en mäklare är skyldig att utföra – se prop. 1983/84:16 s. 14 och 2010/11:15 s. 29 – ha upptäckt att uppgiften var felaktig. Hon agerade därmed oaktsamt.

Nämnden har dock svårt att tro att NN och YY inte förstod att lägenheten inte var försedd med gasspis – de hade ju varit på visning. Enligt nämndens mening måste de ha insett att uppgiften om gasspis var felaktig och de kan därför inte ha någon rätt till skadestånd i denna del, jfr 20 § 1 st. köplagen. Nämnden tillägger att det inte heller är visat att avsaknad av gasspis medfört någon ekonomisk skada.

NN och YY har även gjort gällande att uppgiften om gasspis hade betydelse för uppgiften om driftskostnaderna. Den frågan behandlar nämnden nedan.

Driftskostnaderna

En mäklare ska ange bostadens driftskostnader i objektsbeskrivningen. I praktiken blir det fråga om att ange säljarens faktiska driftskostnader, i varje fall om dessa inte är onormalt höga eller låga. Det saknar normalt betydelse om köparen får högre driftskostnader än vad som angavs i objektsbeskrivningen; uppgifterna i objektsbeskrivningen är ingen prognos över den konkreta köparens förväntade kostnader.

I objektsbeskrivningen angavs de sammanlagda driftskostnaderna till 7 500 kr/år. Som angetts ovan måste NN och YY emellertid ha insett att det inte fanns någon gasspis i lägenheten. Därmed måste de också ha insett att kostnaden om 2 400 kr/år för gas var irrelevant. Mäklaren ska därför anses ha lämnat uppgift om att driftskostnaderna uppgick till 5 100 kr årligen (7 500 – 2 400).

I objektsbeskrivningen angavs att de 5 100 kr avsåg kostnader för el (3 000 kr) och försäkring (2 100 kr). Dessa poster utgör i och för sig ingen driftskostnad i fastighetsmäklarlagens mening, och mäklaren måste inte redovisa dem i objektsbeskrivningen. Om mäklaren ändå väljer att redovisa sådana kostnader ska uppgifterna vara korrekta, alternativt ska mäklaren ha haft fog för att tro att de var korrekta.

I frågelistan angav säljarens ombud att elkostnaderna uppgick till 250 kr i månaden, eller 3 000 kr per år, och objektsbeskrivningen hade samma uppgift. Kostnaden för försäkring angavs i objektsbeskrivningen till 2 100 kr. NN och YY har inte ens påstått att säljarens kostnad för el och försäkring inte uppgick till de angivna beloppen. Att NN och YY:s egna kostnader för el och försäkring måhända översteg säljarens saknar som nämnts betydelse.

TV och internet utgör ingen driftskostnad i fastighetsmäklarlagens mening och Mäklaren var således inte skyldig att ange den kostnaden i objektsbeskrivningen, vilket hon inte heller gjorde.

Sammanfattningsvis är det inte visat att uppgiften om driftskostnaderna i objektsbeskrivningen var för lågt angiven.

Beslutad avgift om 41 kr/mån

Det är utrett att det vid tidpunkten för köpet fanns en beslutad avgift om 41 kr som avsåg bredband och som, enligt vad NN och YY oemotsagda har uppgett, var obligatorisk. Avgiften nämns visserligen i objektsbeskrivningen, men eftersom den var obligatorisk får den ses som en del av månadsavgiften. Av det följer att den skulle ha redovisats som en del av månadsavgiften och inte som en avgift som kunde tolkas som att den var frivillig.

Oavsett om Mäklaren ska anses ha agerat oaktsamt i denna del – nämnden har valt att inte utreda den saken – är det inte sannolikt att NN och YY skulle ha lidit någon skada av att avgiften var obligatorisk. Nämnden utgår från, och NN och YY har heller inte påstått något annat, att NN och YY hade skaffat bredband på egen hand om det inte hade tillhandahållits av föreningen.

Övrigt

I sina inlagor har NN och YY även uppgett att Mäklaren lämnade felaktiga uppgifter om fönster, parkettgolv, utsikt och källarförråd. Vidare har de gjort gällande fel i budgivningslistan och journalen, i hanteringen av handpenningen och uppgift om pantsättning och kontaktuppgifter till säljaren. På fråga från nämnden har de uppgett att dessa omständigheter inte utgör någon grund för deras ersättningsanspråk, men som de får förstås menar de att de angivna omständigheterna utgör bevisfakta för påståendet att Mäklaren även har varit oaktsam i andra avseenden. Nämnden anser att omständigheterna inte har någon egentlig relevans för prövningen. De har därför inte refererats under rubriken "Grunder" ovan och heller inte prövats av nämnden.

Sammanfattning

Nämnden har kommit fram till att Mäklaren har varit oaktsam och orsakat en skada avseende uppgiften om lägenhetens väderstreck. Nämnden har vidare bedömt att skadan i denna del uppgår till 100 000 kr. Detta belopp ska Mäklaren rekommenderas att betala i skadestånd.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund (skiljaktig), Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter (skiljaktig), 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

Ledamöterna Eric Bodin, Maria Wiezell och Cecilia Collin är skiljaktiga och anför följande.

Vi delar majoritetens uppfattning gällande elstigarna utom i det avseendet att vi anser att den felaktiga uppgiften, att elstigarna skulle vara bytta, sannolikt påverkade priset på lägenheten. Mäklaren är därför skadeståndsskyldig även i denna del.