

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen AL

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 65 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

Den 18 januari 2018 undertecknade NN ett köpekontrakt, vari angavs att det avsåg en bostadsrättslägenhet i Brf XX. Affären förmedlades av Mäklaren. Det visade sig senare att köpet rätteligen avsåg en bostadsrätt i en annan bostadsrättsförening, Brf YY. De uppgifter om föreningen som lämnades i objektsbeskrivningen avsåg den felaktiga föreningen.

GRUNDER

NN

Den 14 januari 2018 var hon på visning. Mäklaren berättade om lägenheten och sa att tvättstugan skulle säljas och att det var förberett för tvättmaskin i alla badrum. Hon ifrågasatte detta då hon såg i badrummet att det inte var förberett för tvättmaskin, varpå Mäklaren svarade att han faktiskt inte hade tittat i badrummet och inte visste om det var sant. I objektsbeskrivningen stod att elen var omdragen i alla lägenheter och att man hade bytt till 3-fas. Då detta var väldigt viktigt för henne tittade hon i elcentralen inne i lägenheten och även i skåpet precis utanför lägenheten. Hon frågade Mäklaren om han verkligen var säker på att det var 3-fas då hon tyckte att det såg ut som att det enbart var 2-fas. Han var säker på att det var 3-fas eftersom det var det som stod i objektsbeskrivningen.

Hon vann budgivningen och den 18 januari var hon och inspekterade lägenheten innan kontraktsskrivning. Mäklaren berättade då att han hade lämnat fel uppgifter angående tvättstugan, det var en lokal bredvid tvättstugan som eventuellt skulle säljas. Denna information var inte heller korrekt då det är en annan förening som har ett rum bredvid tvättstugan som ska säljas, i hennes förening finns över huvud taget ingen lokal i källaren. De skrev kontrakt och den 27 mars skulle hon få tillträde till lägenheten.

Innan den 27 mars började hon kolla upp alternativ för el, internet och tv. I objektsbeskrivningen stod att internet och tv erbjöds via Bredbandsbolaget för en mindre summa, vilket enligt muntlig information från Mäklaren var 300 kr/månad. Hon tog upp detta med Mäklaren innan tillträdet då hon misstänkte att det inte stämde då hon googlat och förstått att hon var tvungen att teckna avtal via Comhem. Mäklaren gick då iväg för att kolla upp det och sa då att informationen om tv och internet inte stämde men att de kunde reda ut det efteråt.

Då Mäklaren vid två tillfällen hade kollat upp saker som sedan visade sig inte stämma borde han ha misstänkt att fler saker i objektsbeskrivningen var felaktiga. Hon anser därför att Mäklaren av oaktsamhet åsidosatte sina skyldigheter vid genomförande av förmedlingsuppdraget

Den 17 april mejlade hon till Mäklaren om någon slags kompensation då hennes driftskostnader för lägenheten var högre än väntat i och med högre avgift för bredband och tv. Mäklaren ringde då upp henne och försökte övertyga henne om att det hade varit en schysst deal och att hon inte borde kräva något mer.

Hon var fortfarande inte säker på att hon faktiskt hade 3-fas i lägenheten så den 25 april anlät hon en elektriker som konstaterade att det var 2-fas och gav en muntlig offert om 80 - 100 000 kr för att dra in 3-fas i fastigheten och in i hennes lägenhet då han inte kunde se att det fanns i fastigheten överhuvudtaget.

När det visade sig att även denna information var felaktig började hon kolla upp om det ens var någonting som stämde. Det visade sig att hela objektsbeskrivningen och information i alla köpehandlingar var felaktig. Hon mejlade till Mäklaren den 28 april för att få svar på vems ansvar det var att hon fått felaktiga uppgifter, hennes fråga gällde om det var hans ansvar eller om det var säljarens. Mäklaren svarade henne den 4 maj och skyllde på sin assistent som hade slarvat, men sa också att det var hans ansvar som mäklare i slutändan.

Hon ringde sedan till kundombudsmannen och bad om råd om hur hon skulle gå vidare. Hon fick rekommendation om att skicka en reklamation till Mäklaren. Den 11 juni skickade hon in sin reklamation. Det dröjde sedan väldigt länge innan hon fick något som helst svar i ärendet. Den 20 augusti fick hon mejl från Mäklarens försäkringsbolag där det stod att de hade upprättat en skadeanmälan. Det skulle sedan dröja till 28 december 2018 innan hon fick svar att de nekade henne ersättning.

Följande punkter görs gällande i hennes anmälan och är felaktigt i köpehandlingarna. Alla nedan punkter utgör stor vikt vid köp av en bostadsrätt.

- Fel förening angivet som köpeobjekt (Depositionsavtal sid. 1)
- Fel förening angivet som överlåtelseobjekt (Journal sid. 1)
- Fel förening angivet för avräkning (Likvidaräkning sid. 1 och 2)
- Fel förening angivet som objekt (Objektsbeskrivning sid. 1)
- Fel förening angivet som köpeobjekt (Överlåtelseavtal sid. 1)
- Fel byggnadsår (Objektsbeskrivning sid. 1)
- Fel namn på föreningen (Objektsbeskrivning sid. 1)
- Fel datum för när föreningen bildades (Objektsbeskrivning sid. 2)

Utförda renoveringar

- 2011 stambyte kök och badrum (Objektsbeskrivning sid. 2)
- 2011 Byte av elstigar/elcentral (Objektsbeskrivning sid. 2)

- 2011 Omdragning av el i alla lägenheter och bytt till 3-fas (Objektsbeskrivning sid. 2)
- 2011 Nya tvättmaskiner (Objektsbeskrivning sid. 2)
- 2012 indragning av bredband (Objektsbeskrivning sid. 2)
- 2012 Fönsterbyten (Objektsbeskrivning sid. 2)
- 2012 Installation av säkerhetsdörr (Objektsbeskrivning sid. 2)
- 2013 Dränering runt fastigheten (Objektsbeskrivning sid. 2)
- 2014 Renovering av fasad och balkonger (Objektsbeskrivning sid. 2)
- 2015 OVK besiktning (Objektsbeskrivning sid. 2)
- 2016 Byte av entrédörrar (Objektsbeskrivning sid. 2)
- 2016 Byte av tak (Objektsbeskrivning sid. 2)
- 2016 Upprustning av piskaltan (Objektsbeskrivning sid. 2)
- 2016 Slutgiltigt arbete av fasad (Objektsbeskrivning sid. 2)
- Att det finns en källarlokal (Objektsbeskrivning sid. 2)
- Ekonomi, amortering av lån och omfattande renoveringar (Objektsbeskrivning sid. 2)
- TV och internet går att ansluta sig till gruppavtal (Objektsbeskrivning sid. 2)
- Parkeringsplatser i föreningen (Objektsbeskrivning sid. 2)
- Att det ingår kabel-tv i avgiften (Objektsbeskrivning sid. 3)
- Stadgarna är hämtade från fel förening (Stadgar sid. 1)

Den främsta anledning till reklamationen är att hon inte har 3-fas i lägenheten vilket var väldigt viktigt för henne. I dagsläget kan hon inte använda sin lägenhet på det sätt som önskat utan att slå ut elen. Hon kan inte laga mat så som hon vill då hon inte kan ha igång fyra plattor på spisen samtidigt som ugnen utan att säkringen går. Om hon skulle vilja renovera badrum och kök är det uteslutet att lägga in värmegolv då det skulle kräva 3-fas. Det finns inga parkeringsplatser i föreningen, vilket hon trodde skulle finnas. Inte heller en upprustad piskaltan. Det är många aspekter som gör att hon inte kan nyttja fastigheten och lägenheten på det sätt hon avsåg när hon köpte den. Hennes driftskostnader är cirka 400 kr högre varje månad än vad hon räknat med, med tanke på att tv och internet inte tecknas via

föreningen. Många av de renoveringar som hon trodde var gjorda finns anledning att tro att hennes förening kommer behöva utföra, vilket på sikt kan bidra till eventuell avgiftshöjning och ett annat ekonomiskt läge för föreningen.

Hon gör inte gällande att lägenheten skulle vara värd mindre på marknaden om korrekta uppgifter lämnats. Vad hon menar är att hon eventuellt inte hade köpt lägenheten om hon hade haft rätt uppgifter och gjort en analys av rätt förening. Det är oförståeligt hur man kan få lämna helt felaktiga uppgifter i ett förmedlingsuppdrag utan några konsekvenser. Det är hon som köpare som blir lidande i detta fall.

Allting har dragit ut på tiden då Mäklaren från första stund var väldigt långsam på att svara. Han försökte prata bort henne och övertyga henne om att det inte var några fel. Det dröjde sedan fem månader att få svar från försäkringsbolaget. Det har sedan tagit tid för henne att finna tid för att dra detta en omgång till. Skadestånd för det inträffade är det minsta hon kan begära.

Mäklaren

Kravet är inte framställt i tid. Han delar NN:s uppfattning att lägenhetens värde på marknaden inte påverkats av de uppgifter som lämnats, varför ingen ekonomisk skada uppkommit. Ingen oaktsamhet är för handen.

Grunder

Reklamation

Köpet genomfördes den 18 januari 2018 och reklamerades till honom den 11 juni 2018. Vilken förening som var den korrekta blev uppenbart redan genom ansökan om medlemskap i den rätta föreningen. Kravet är således framställt för sent, enligt praxis, då det förflutit nästan fem månader från fristens starttidpunkt.

Skada

I anmälan till FRN skriver NN att hon inte gör gällande att lägenheten skulle vara värd mindre på marknaden om korrekta uppgifter lämnats. NN:s bedömning är densamma som hans och hans ansvarsförsäkringsbolags, det vill säga att marknaden betalningsvilja inte påverkats om den hade haft kännedom om de korrekta omständigheterna. Parterna är således överens om att objektets marknadsvärde inte påverkats av att han angav felaktiga förutsättningar av vilken förening lägenheten tillhör. Av prop. 1983/84:16 s. 42 framgår det att det är ekonomisk skada som kan vara föremål för ersättning, inte ideell skada. I detta fall finns det ingen

ekonomisk skada att lämna ersättning för, varför ingen skadeståndsskyldighet kan vara för handen. Principen för beräkningen av ett skadestånd är ju inte annat än att kravställaren ska försättas i samma ekonomiska situation som om den påstått skadeståndsgrundande handlingen eller underlåtenheten aldrig ägt rum.

NN skriver vidare att "vad jag menar är att jag eventuellt inte hade köpt denna lägenhet om jag hade haft rätt uppgifter och gjort en analys av rätt förening". NN har inte knutit detta påstående till någon ekonomisk skada, varför han tolkar detta som en ideell skada. Ideella skador ersätts inte inom ramen för fastighetsmäklarlagen, jfr t.ex. NJA 1992 s. 213. Jämför även Hovrättens för Västra Sverige dom i mål T 3504-16 som ger vid handen att även om köparen har fått felaktig information, och kanske inte hade köpt fastigheten med kännedom om rätta förhållanden, har köparen inte lidit någon skada så länge denne köpt fastigheten till ett marknadsmässigt pris.

Oaktat bedömningen av det hypotetiska händelseförloppet som en ekonomisk eller ideell skada, har HD i NJA 2017 s. 272 meddelat att beviskravet för bedömningen när en kravställare påstår att hon med vetskap om de verkliga förhållandena skulle ha agerat på ett annat sätt, ska göras på grundval av ett hypotetiskt händelseförlopp som typiskt sett framstår som närliggande och rimligt. Han menar att NN:s motivering att hon "eventuellt" inte hade köpt lägenheten inte når upp till detta beviskrav.

Oaktsamhet

Oaktsamhetsbedömningen i detta ärende blir underordnad bedömningen av om det finns någon realiserad visad skada eller inte. Han vill i sammanhanget framhålla att de omständigheter som framgår av de skriftliga handlingarna var en olycklig sammanblandning av bostadsrättsföreningar som inte är föredömlig, men heller inte vårdslös. Det finns en culpanivå som måste överskridas för att skadeståndsskyldighet ska komma i fråga enligt 25 § fastighetsmäklarlagen. Han har i detta fall fått uppgiften om föreningen av säljaren och litat till uppgiften. Kontrollskyldigheten i 17 § fastighetsmäklarlagen kommer inte i spel här, enligt hans bedömning. Det framgår tydligt av den objektsbeskrivning som lämnades till NN och som hon skrev under den 18 januari 2018 att han litade till de uppgifter som säljaren lämnat. Det finns inga omständigheter som framkommit till honom som föranledde en fördjupad undersökning. Likheten i de två bostadsrättsföreningarnas namn har betydelse för bedömningen. NN har framgångsrikt köpt den lägenhet som beskrivits i

materialet, som hon flera gånger besökt och undersökt, och slutligen har hon beviljats medlemskap i den korrekta föreningen, vilket också har betydelse för bedömningen.

NN har genmält:

Hon förstår inte allt som är skrivet i mäklarens yttrande då det är byråkratiskt skrivet och med juridiska termer.

Det var inte hon utan Mäklaren som skötte ansökan till föreningen. I januari var det således inte alls uppenbart vilken förening som var korrekt. Det var först i början av maj som hon förstod att Mäklaren hade sålt henne en lägenhet under fel premisser. Alltså tog det cirka en månad innan hennes reklamation inkom. Det är första gången hon gör något sånt här och hon hade ingen aning om hur man gör med reklamationer osv.

Detta är ingen ideell skada som Mäklaren påstår. Mäklaren har utelämnat den aspekten att hennes lägenhet saknar 3-fas samt har högre driftkostnader än avtalat. Hon har från elektriker fått en muntlig offert på 80 - 100 000 för att dra in 3-fas i lägenheten. Mäklaren sålde henne en lägenhet med omdragen el och införd 3-fas, vilket saknas i lägenheten. Något som är väldigt viktigt för henne och som gör att hon inte kan nyttja sin lägenhet som planerat vid köptillfället.

Hennes driftskostnader är cirka 400 kr högre varje månad än utlovat, 4 800 kr på ett år. Rimligt att tro är att hon bor i lägenheten i minst fem år vilket ger en högre utgift om 24 000 kr.

Då hon vid två tillfällen (3-fas samt tvättstugan) uppmärksammade Mäklaren på omständigheter som visade sig vara felaktiga, borde det föranlett en fördjupad undersökning.

Hon kan inte nog poängtera hur galet detta är och hur otroligt frustrerad och ledsen hon är över att hon fick helt fel information inför sitt största köp i livet

Angående det begärda beloppet 65 000 kr har hon tagit en summa hon anser som rimlig kompensation. Ska man se till den ekonomiska skadan i sin helhet borde hon begärt betydligt mer.

Mäklaren har genmält:

Senast ha varit i samband med att medlemskap beviljades i rätt förening, eller eventuella banklån för lägenheten beviljades i en specifik förening, borde NN ha förstått vilken bostadsrättsförening som var den korrekta.

NN har genmält:

Som sagt tidigare var hon inte inblandad i ansökan om medlemskap i föreningen och utgick givetvis från att allt var korrekt från första början. Hon upptäckte inte det förrän senare då hon upptäckte fler och fler felaktigheter med köpet. Att lägenheten hon köpt på papper inte stämde överens med verkligheten när hon flyttade in. Hon har inte tagit något banklån för att köpa denna lägenhet och hade således inte kunnat upptäcka detta då.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet, objektsbeskrivningen och mejlkorrespondens mellan Mäklaren till NN.

I köpekontrakt och objektsbeskrivning angavs att föreningen var Brf XX.

I ett mejl den 17 april skrev NN följande till Mäklaren.

”Som jag tog upp senast vi sågs och jag fick nycklarna så stod det fel i objektsbeskrivningen till min lägenhet. Enligt din information skulle internet och tv fås via föreningen för en kostnad om max 300kr i månaden. Detta stämde inte alls.

Ska jag nu få in tv och internet kommer det kosta mig 700kr i månaden. En skillnad på 400kr i månaden. Det motsvarar 4800kr per år som blir en merkostnad för mig. En rimlig uppskattning är att jag kommer bo här i ca fem år. Det innebär totalt 24000kr i högre kostnad än jag förväntat vid köpet av lägenheten på grund av att du angett fel information i objektsbeskrivningen och detta är rimligtvis ingenting jag kunnat veta innan köpet utan litade på informationen som du försett mig med.

Rimligt vore någon slags kompensation för detta. Hur ställer du dig till det här?”

I ett mejl den 25 april skrev NN följande till Mäklaren.

”Nu har jag haft en elektriker här som har konstaterat att det inte är 3-fas i min eller någon av dom andra lägenheterna i föreningen. Inte heller stämmer någon av den informationen som står i objektsbeskrivningen.

Jag känner mig oerhört lurad.

Kan jag få kontaktuppgifter till bankens konsumentombudsman eller behöver jag kontakta en egen jurist?"

I ett mejl den 28 april skrev NN följande till Mäklaren.

"Jag har inte haft tid att ringa till dig.

Först och främst behöver jag veta vems fel detta är så jag vet hur jag ska gå vidare. Är det du som är ansvarig eller säljaren?

Jag vill ha ett skriftligt svar på min fråga inom en vecka, alltså senast fredag 4 maj."

I ett mejl den 4 maj skrev Mäklaren bland annat följande till NN.

"Det som har hänt är att min gamla assistent [SS] har slarvat genom att inte kontrollera att uppgiften på föreningen stämde överens med lägenhetsförtäckningen. Problemet var att hon har ny och att föreningen hette väldigt lika dvs Brf [XX] och Brf [YY]. Jag som fastighetsmäklare har ansvar att kolla så att information stämmer överens med lägenhetsförtäckningen inför en försäljning, därför skickar jag det ut till säljaren för en godkännande av objektsbeskrivning. Men ansvaret ligger på mig som mäklare i slutändan."

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

Enligt 17 § fastighetsmäklarlagen är en mäklare skyldig att kontrollera vem som har rätt att förfoga över lägenheten, det vill säga vem som är behörig att överlåta den

och om den är pantsatt. Dessa kontroller görs med (den korrekta) föreningen. Av det följer att en mäklare inte kan freda sig med att säljaren godkände en felaktig uppgift om vilken förening det var fråga om, det måste mäklaren själv kontrollera. Att ta fel på förening kan också medföra risk för att överlåtelseavtalet blir civilrättsligt ogiltigt, jfr 6 kap. 4 § bostadsrättslagen. När det gäller en sådan grundläggande skyldighet som att upprätta ett giltigt avtal kan en mäklare inte heller förlita sig på uppgifter från säljaren.

Mäklaren har i FRN gjort gällande att hans agerande inte var oaktsamt. Det är en uppfattning nämnden inte delar. Mäklaren agerade i hög grad oaktsamt när han angav fel förening och de uppgifter om renoveringar m.m. som, såvitt nämnden har förstått, hörde till en helt annan förening.

Reklamation

Den skadelidande ska reklamera inom skälig tid från det att denne insett eller bort inse de förhållanden som kravet grundar sig på. Med det menas att den skadelidande ska ha insett eller bort inse dels mäklarens åsidosättande av sina skyldigheter, dels att åsidosättandet har medfört eller sannolikt kommer att medföra en ekonomisk skada.

Vad som är skälig tid varierar med omständigheterna. En reklamation inom två månader torde alltid vara framställd i rätt tid, jfr 23 § 1 st. konsumentköplagen, men även senare reklamationer kan inte sällan godtas.

Mäklaren har gjort gällande att NN borde ha förstått att fel förening hade angetts i objektsbeskrivningen när hon ansökte om medlemskap i den "rätta" föreningen. NN har emellertid oemotsagd uppgett att det var Mäklaren som ansökte om medlemskap för hennes räkning. Redan av det skälet började inte reklimationsfristen löpa redan vid tidpunkten för ansökan om medlemskap.

Tillträde skedde den 28 mars. Av utredningen framgår att NN mejlade Mäklaren den 17 april och reklamerade en felaktig uppgift om bredband. Vidare har NN oemotsagd uppgett att hon i slutet av april anlidade en elektriker som konstaterade att det var 2-fas i lägenheten. Det är visat att hon kort därefter mejlade Mäklaren för att höra om detta var hans eller säljarens ansvar, att hon fick svar från Mäklaren den 4 maj med besked om att det var hans ansvar och att felet berodde på en sammanblandning av två föreningar. En formell reklamation med framställande av krav gjordes därefter den 11 juni.

Reklamation skedde således inom två månader från det att NN insåg eller borde ha insett felet i mäklartjänsten. Reklamationen är därmed framställd i rätt tid.

Nämnden tillägger att Mäklaren i mejlet den 4 maj bekräftade att han ansvarade för felet. Även om han inte uttryckligen medgav skadeståndsskyldighet, är det tänkbart att hans invändning om sen reklamation kunde ha avslagits redan av det skälet att han medgav ansvar, jfr rättsfallet NJA 1993 s. 436.

Skada

NN har i en inlägga spontant uppgett att hon "inte [gör] gällande att lägenheten skulle vara värd mindre på marknaden om korrekta uppgifter lämnats". I stället har hon uppgett att hon eventuellt – det vill säga inte säkert – inte skulle ha köpt lägenheten om uppgifterna hade varit korrekta.

Skadan beräknas i regel med ledning av hur bostadens marknadsvärde påverkades av den felaktiga uppgiften. NN har som nämnts inte gjort gällande att de felaktiga uppgifterna var prispåverkande utan tvärtom uppgett att de *inte* var det. Med andra ord har NN inte ens själv påstått att hon skulle ha lidit en ekonomisk skada som orsakats av Mäklaren. Hennes anspråk kan därför inte bifallas.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Eric Bodin, 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.