

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Saken

Skadestånd

BESLUT

Mäklaren rekommenderas att betala 4 920 kr till NN.

YRKANDE M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 40 120 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet. Hon har vitsordat 4 920 kr som i sig skäligt.

BAKGRUND

NN har köpt en bostadsrättslägenhet i [område] som förmedlades av Mäklaren. I objektsbeskrivningen angavs att månadsavgiften uppgick till 3 185 kr och att den bland annat inkluderade kabel-tv. I verkligheten tillkom 82 kr för kabel-tv.

GRUNDER

NN

När hyresavin för avgiften till föreningen kom i brevlådan upptäckte han att avgiften inte stämde med vad som informerades om innan och i samband med köpet. Av avin framgick att avgiften var 82 kr högre per månad, på grund av obligatorisk tv-avgift.

I prospektet, både i pappersform och digitalt, stod det på två olika ställen att kabel-tv ingick i avgiften. Mäklaren nämnde det även muntligt när han frågade.

Avgiften sades vara 3 185 kr, men är alltså i verkligheten 3 267 kr. Dessvärre påverkar avgiften försäljningspriset när man senare säljer sin lägenhet. Han vill heller inte betala för tv han inte använder. Just det faktumet går ju dock inte göra något åt i detta läge.

Så även om skillnaden i faktiska pengar inte är så stor per månad, 2,6 procent av avgiften, är det helt klart en felaktighet som han ska kompenseras för.

Han vill ha kompensation för själva avgiften för några år, men även ett prisavdrag då månadsavgiften påverkar priset. Det är ju en fördyring för honom att avgiften inte är rätt kommunicerad, både i nuläget genom månadsavgift och genom framtida försäljning. Han hade inte lagt ett så pass högt bud med rätt information om avgiften.

Han vill dels kompenseras för tv-avgiften i fem år, 4 920 kr, dels ha skadestånd motsvarande 1,1 procent av köpeskillingen, 35 200 kr. Totalt 40 120 kr – en blygsam och rättvis summa.

Mäklaren

Då kostnaden för kabel-tv, 82 kr/mån, är ytterst marginell i förhållande till såväl priset/värdet på bostadsrätten 3 200 000 kr, som månadsavgiften 3 185 kr, har kostnaden inte haft någon värdepåverkan och någon skada kan därmed heller inte anses föreligga. Inte heller kan kostnaden för kabel-tv anses ha någon framtida påverkan på bostadsrättens värde.

Omständigheter

Hon fick den 20 maj 2019 i uppdrag att förmedla försäljningen av bostadsrätten till lägenhet nr XX med [adress]. Utgångspriset för bostaden var 3 200 000 kr.

NN var vid tidpunkten känd för såväl Mäklaren som övriga mäklare på samma kontor. Detta då han sålt sin bostad och varit på flertalet såväl öppna som privata visningar i [mäklarföretaget] regi, i jakt på ny bostad.

Som det får antas på grund av tidsnöd – NN hade som sagt redan sålt sin dåvarande bostad och var på jakt efter ny bostad – bad han om en förhandsvisning av den aktuella lägenheten. Efter denna visning lämnade NN den 27 maj 2019 ett bud om 3 010 000 kr, vilket hon vidarebefordrade till säljaren. Säljaren förklarade att han inte godtog mindre än utgångspriset, vilket hon informerade NN om.

Till följd av säljarens besked avseende tidigare bud, höjde NN sitt bud stegvis till 3 200 000 kr. Säljaren tackade nej till samtliga bud till dess budet var uppe vid 3 200 000 kr. Detta bud accepterades av säljaren varpå köpekontrakt skrevs samma dag.

Någon allmän visning kom alltså aldrig till stånd och någon ”budgivning”, annat än att NN höjde sina egna bud från 3 010 000 kr till 3 200 000 kr, förekom heller inte.

NN var väldigt angelägen om att snabbt få köpa bostadsrättslägenheten, varför produktionen av prospekt blev väldigt forcerad. Rätt månadsavgift blev inlagd i hennes system, men vid produktionen av prospekt kom avgiften för kabel-tv olyckligtvis att falla bort. Misstaget kom dessvärre inte att upptäckas innan undertecknandet av köpekontraktet, varför det felaktigt kom att anges att månadsavgiften 3 185 kr inkluderade kostnaden 82 kr för kabel-tv i det prospekt/den objektsbeskrivning som bilades köpekontraktet.

Skada och orsakssamband

Det kan konstateras att säljaren inte skulle sålt bostadsrättslägenheten för mindre än utgångspriset 3 200 000 kr. Frågan som uppkommer är om NN hade valt att avstå från affären om han hade vetat om att månadsavgiften inte inkluderade kostnaden, 82 kr, för kabel-tv.

Omständigheterna att det var NN som bad om förhandsvisning, att han lade ett bud ”utanför budgivningen”, ett bud som han sedan själv höjde i flera steg utan att det förelåg något konkurrerande bud, att han var angelägen om att skriva kontrakt samma dag som han la sitt bud talar för att kostnaden för kabel-tv knappast var av den avgörande betydelse som han påstår.

Kräver köparen prisavdrag, ska avdraget beräknas så att förhållandet mellan det nedsatta och det avtalsenliga priset svarar mot förhållandet vid tidpunkten för avlämnandet mellan varans värde i felaktigt och i avtalsenligt skick. Annorlunda uttryckt får man fråga sig hur marknaden hade värderat lägenheten med vetskap om

att kabel-tv inte ingick i månadsavgiften och att den faktiska månadsavgiften därmed var 82 kr högre än den angivna.

En köpare av en bostadsrätt förväntar sig i allmänhet att föreningen kan komma att fatta beslut om mindre, "normala" avgiftshöjningar. Däremot förväntas i regel inte några större, "onormala" avgiftshöjningar. Det innebär i sin tur att en mindre avvikelse i månadsavgiften ofta inte påverkar marknadsvärdet alls medan en större avvikelse ofta har en sådan påverkan.

Detta synsätt avspeglas också i praxis. Vid små avvikelser har någon skada ofta inte ansetts föreligga, men däremot vid större avvikelser.

Vid avvikelser i periodiska avgifter har under senare tid både Allmänna reklamationsnämnden (ARN) och Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN) ofta antagit att skadan ska anses uppgå till den ökade årskostnaden multiplicerad med faktorn fem.

Kostnaden för kabel-tv är ostridigt 82 kr. I detta fall uppgår således "skadan", beräknat enligt ovan, till 4 920 kr ($82 \times 12 \times 5$) eller 0,015 % av köpeskillingen 3 200 000 kr. I relation till månadsavgiften utgör kostnaden för kabel-tv cirka 2,6 procent av månadsavgiften (82 kr/3 185 kr).

Då skadan/kostnaden för kabel-tv är ytterst marginell i förhållande till marknadsvärdet respektive månadsavgiften har kostnaden inte haft någon värdepåverkan och någon skada kan därmed heller inte anses föreligga.

NN har bland annat genmält följande:

Prospektet forcerades inte fram på grund av honom. Det producerades av Mäklaren i förväg inför en ordinarie visning, samma vecka som han skrev kontrakt.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Det är ostridigt att månadsavgiften angavs till 3 185 kr inklusive kabel-TV men att kostnad för kabel-TV tillkom med 82 kr i månaden. Det förefaller också ostridigt att Mäklaren agerade oaktsamt när hon redovisade den felaktiga uppgiften, hon har i vart fall inte påstått något annat.

Frågan gäller om det uppkommit någon ekonomisk skada på grund av oaktsamheten och vad den i så fall uppgår till.

Enligt nämndens praxis kan skador vid felaktigt angiven månadsavgift i regel beräknas som den ökade årskostnaden multiplicerad med faktorn fem. Nämnden ser ingen anledning att frångå huvudregeln i detta fall. Skadan ska därför anses uppgå till 4 920 kr (82 X 12 X 5). Detta belopp bör Mäklaren betala i skadestånd.

På nämndens vägnar:

Magnus Melin

INFORMATION

I beslutet har deltagit: jur kand Magnus Melin, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Eva M. Nordin, Sveriges Konsumenter, Lars-Erik Nykvist, fastighetsmäklare, Ann-Christine Enqvist, fastighetsmäklare. 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.