

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Saken

Skadestånd

BESLUT

Mäklaren rekommenderas att betala 2 160 kr till NN.

YRKANDE M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 34 160 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

GRUNDER**NN**

Hon köpte en bostadsrätt på [gata] i X-köping där Mäklaren var ansvarig mäklare. Månadsavgiften enligt likvidavräkningen och objektbeskrivningen har i efterhand visat sig felaktig. Avgiften angavs till 1 782 kr per månad, men den verkliga avgiften är 1 818 kr per månad. Detta upptäckte hon när hon fick sin första avi. Att det blev fel berodde på Mäklarens oaktsamhet.

Hon har rätt till skadestånd som motsvarar skillnaden mellan bostadsrättens värde i avtalsenligt respektive felaktigt skick.

Det finns ett statistiskt säkerställt samband mellan avgiftsnivå och slutpris. Det vill säga föreningar med låg avgift har högre slutpriser och tvärtom. Skillnaden mellan bostadsrättens värde i felaktigt skick och avtalsenligt skick består av två delar:

1. Den högre månadsavgift hon måste betala under den tid hon äger bostadsrätten, 2 160 kr. Hon har antagit att hon äger lägenheten i fem år.

2. Det lägre pris hon i framtiden kan sälja bostadsrätten för. Denna del beror på att köpare betraktar skillnaden mellan en hög och en låg avgift som en möjlig ränteutgift när de ska låna på banken, 32 000 kr. Hon har antagit att värdeförändringen motsvarar diskonteringen och använt den ränta hon idag betalar till sin bank.

Ett skäligt skadestånd är därför 34 160 kr. Skadeståndet skulle innebära att hon kan amortera på sitt lån så att hennes månadskostnad motsvarar den hon skulle haft ifall månadsavgiften hade överensstämmt med den i avtalet.

Mäklaren

Det stämmer att avgiften var felaktigt angiven med 36 kr i objektsbeskrivningen. Dock bestrider han skadeståndskravet då han inte anser att den högre avgiften påverkade lägenhetens marknadsvärde. I X-köping är en skillnad på 36 kr inget som påverkar ett slutpris åt endera hållet.

För att styrka sin bedömning har han tittat på försäljningar i området, som tydligt visar att så är fallet. Det har även sålts en likadan lägenhet i samma förening med den korrekta avgiften angiven, i en sämre marknad men till ett högre pris.

NN har genmält:

Avgiften är inte den enda faktorn som påverkar slutpriset på bostadsrätter. Det är därför inte möjligt att bevisa exakt hur den felaktiga informationen i marknadsföringen påverkade slutpriset. Det är meningslöst att leta efter enskilda objekt med samma avgift som sålts billigare alternativt dyrare för att "bevisa" en ståndpunkt. Detta är uppenbart, inte minst eftersom det såldes liknande bostadsrätter till både högre och lägre pris sommaren 2018.

Forskning, mäklarstatistik och statliga utredningar säger samstämmigt att det finns statistiskt belägg för att lägre månadsavgifter på bostadsrätter ger högre kvadratmeterpriser, se SOU 2017:31.

Det är anmärkningsvärt att Mäklaren utan referens påstår att detta samband inte finns på bostadsmarknaden i X-köping. En studie hon sett som tittat på sambandet i just X-köping visar det förväntade negativa sambandet även där. (Examensarbete Högskolan i Gävle, Mattias Karlsson och Mats Lövgren 2010.)

Det finns till och med belägg för att köpare övervärderar en låg avgift vid budgivning. Det skadestånd hon begärt är därför sannolikt en underskattning av skillnaden mellan bostadens värde i avtalsenligt respektive felaktigt skick. Svårigheterna att bevisa exakt påverkan i det enskilda fallet gör att hon väljer att begränsa sitt skadeståndsanspråk till 34 160 kr.

Hon vill avslutningsvis ifrågasätta att Mäklaren utan skäl bestrider även den del av skadeståndet som ska kompensera för den högre månadskostnaden.

UTREDNINGEN

Mäklaren har gett in viss prisstatistik.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Det är ostridigt att månadsavgiften angavs till 1 782 kr i objektsbeskrivningen och att den i verkligheten uppgick till 1 818 kr. Det förefaller också ostridigt att Mäklaren agerade oaktsamt när han redovisade den felaktiga uppgiften. Frågan gäller om det uppkommit någon ekonomisk skada på grund av oaktsamheten och vad den i så fall uppgår till.

Enligt nämndens praxis kan skadan normalt beräknas som den ökade årskostnaden multiplicerad med faktorn fem. Det är en trubbig regel som i enskilda fall kan leda till ett materiellt felaktigt resultat, men som har den fördelen att den är enkel och förutsebar. Nämnden ser ingen anledning att frångå huvudregeln i detta fall. Skadan ska därför anses uppgå till 2 160 kr (36 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, Ismahan Ayranci, Konsumentväglarnas förening, 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.