

**Anmälare**

NN och YY

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Försäkringsjuristen CH

**Saken**

Skadestånd

---

**BESLUT**

Mäklaren rekommenderas att betala 50 000 kr till NN och YY.

---

**YRKANDE M.M.**

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 120 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet. För egen del har hon yrkat att ett eventuellt skadestånd ska jämkas, i första hand till noll.

**BAKGRUND**

Den 16 juni 2019 köpte NN och YY en fastighet i Stockholm för 5 020 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I objektsbeskrivningen angavs att säljarens kostnader för uppvärmning och hushållsel uppgick till 12 000 kr per år. Det visade sig efter köpet att den uppgiften var felaktig.

## GRUNDER

### NN och YY

NN och YY har i huvudsak anfört följande.

Grunden för yrkandet är att Mäklaren oaktsamt och okritiskt vidarebefordrade säljarens uppgift om driftskostnader för hushållsel och uppvärmning. Därigenom har de lidit en ekonomisk skada.

I objektsbeskrivningen angavs en kostnad om 12 000 kr/år för uppvärmning och hushållsel. Det har framkommit att kostnaderna är cirka 26 000 kr/år. Differensen om cirka 14 000 kr/år beror på att säljaren/mäklaren inte räknade med elkostnader från Elbolag 1. I objektsbeskrivningen anges en total driftskostnad om 34 345 kr/år, när den i själva verket ska vara cirka 48 380 kr/år.

Fastigheten har direktverkande el som uppvärmningskälla varför 12 000 kr/år för uppvärmning och hushållsel är onormalt lågt. De menar att Mäklaren borde ha reagerat och agerat på denna låga kostnad när objektsbeskrivningen togs fram. Hon borde ha kontrollerat om säljarens uppgifter verkligen var korrekta. Mäklaren hade dessutom tillgång till energideklarationen när objektsbeskrivningen togs fram.

De kontaktade säljarens elbolag, Elbolag 1 och Elbolag 2, och det visade sig att elkostnaderna ligger på cirka 26 000 kr/år (varav nätkostnad 18 367 kr/år med Elbolag 1 och 7 416 kr/år med Elbolag 2). Perioden som de undersökte var november 2017 - oktober 2018. Man får då beakta att elpriserna har ökat avsevärt sedan januari 2019.

Vid telefonsamtal med Mäklaren den 20 och 29 augusti 2019 bekräftades hennes oaktsamhet och okritiska förhållningssätt gentemot säljarnas uppgifter. Vid samtalet framkom att Mäklaren bara hade lagt in säljarens siffror utan att fundera. Säljaren angav en förbrukning på 20 000 kWh och en kostnad om 12 000 kr. Vidare menade Mäklaren att detta skulle kunna ha påverkat budgivningen.

De har även varit i kontakt med de tre andra budgivarna och de menar att de inte hade lagt sina bud om det hade visat sig att driftskostnaden var så hög som har framkommit. Budgivningen hade således kunnat sluta betydligt tidigare och

säljaren hade då sannolikt behövt ta ställning till ett betydligt lägre bud. Om Mäklaren hade varit aktsam i objektsbeskrivningen så hade förutsättningarna för en budgivning med stor sannolikhet sett helt annorlunda ut.

I samband med tillträdet blev de erbjudna 20 000 kr i slutlig prisnedsättning från säljarna, vilket de där och då accepterade. De har dragit av de 20 000 kr från sitt ursprungliga krav om 140 000 kr.

Grunden för deras ursprungliga yrkande om 140 000 kr grundar sig i följande bedömning. Fem år X 14 000 kr = 70 000 kr. Detta belopp har direkt koppling till de felaktiga driftskostnaderna (uppvärmning och hushållsel). Resterande 70 000 kr grundar sig i budgivningens utveckling. Det står klart att övriga budgivare inte hade följt med upp i budgivningen om de hade haft vetskap om de verkliga kostnaderna för uppvärmning och hushållsel. Det inledande budet låg på 4 600 000 kr.

De har blivit erbjudna 20 000 kr i skadestånd från Mäklarens försäkringsbolag. De ser det som ett erkännande av hennes oaktsamhet.

### **Mäklaren**

Hon vill inledningsvis klargöra att det faktum att NN och YY erbjöds en ersättning om 20 000 kr inte ska betraktas som ett medgivande av skadeståndsansvar. Erbjudandet lämnades i syfte att försöka nå ett snabbt avslut och komma överens om en lösning som båda parter kunde känna sig nöjda med.

### *Bakgrund*

Energideklarationen utfördes den 7 juni 2019. Eftersom annons publicerades i slutet av maj och objektsbeskrivningar i fysisk form trycktes upp inför en förhandsvisning den 4 juni, kunde energiprestandan inte anges i objektsbeskrivningen NN och YY fick dock fått tillgång till energideklarationen före köpet. Den bilades även köpekontraktet.

I augusti tog NN och YY kontakt med henne och påtalade att den uppskattade elkostnaden var betydligt högre än vad som angetts i objektsbeskrivningen. Den 3 september mottog hon ett skadeståndskrav från NN och YY enligt vilket den uppskattade kostnaden för uppvärmning och hushållsel uppgick till 26 000 kr. NN och YY riktade krav mot både säljaren och henne på 140 000 kr, motsvarande den uppskattade högre kostnaden för fem år framåt samt av dem uppskattad värdeminskning på fastigheten. Den 9 september tillträdde NN och YY fastigheten. De och säljaren kom vid tillträdet överens om en prisnedsättning om 20 000 kr med anledning av den felaktigt angivna elkostnaden.

*Inställning*

De driftskostnader som anges i objektsbeskrivningen ska avse säljarens kostnader för närmast förfluten tid. NN och YY har inte skickat in något underlag som styrker vad säljarens faktiska totala kostnader för el till uppvärmning och hushållsel har uppgått till. De har angett att den i objektsbeskrivningen noterade kostnaden endast avser inköp av el från Elbolag 2 och att elnätskostnaden hos Elbolag 1 tillkom. I den intagsblankett över driftskostnader som säljaren fyllt i anges att årskostnaden uppgår till 12 000 kr och att Elbolag 1 är såväl nätoperatör som elleverantör. Till sammans med intagsblanketten skickade säljarna över en kopia på elnätsavtal enligt vilken den beräknade kostnaden uppgick till 11 727 kr. Säljaren har uppgett att kostnaden hos Elbolag 2 innan inköp av spabad under perioden 2017-2018 har understigit 10 000 kr per år. NN och YY har själva uppgett att den beräknade kostnaden hos Elbolag 2 uppgår till 7 416 kr per år. Det framstår därför som mer sannolikt att den i intagsblanketten angivna kostnaden avsett endast elnät och att säljarens totala kostnader har uppgått till mellan 20 000 och 22 000 kr.

Hon upprättade objektsbeskrivningen på grundval av de uppgifter säljaren lämnat i intagsblanketten över driftskostnader. I blanketten angavs som nämnts en elkostnad om 12 000 kr. Hon skickade annons och objektsbeskrivningen till säljaren för godkännande. Säljaren godkände desamma den 31 maj. Hon kan i efterhand instämma i att den av säljarna angivna kostnaden var låg med hänsyn till att uppvärmning skedde med direktverkande el och att säljarna i nämnda blankett har angivit en årsförbrukning om 20 000 kWh. Eftersom säljarna godkände objektsbeskrivningen utan synpunkter på de angivna driftskostnaderna reflekterade hon dock inte över detta innan överlåtelsen. Som ovan förklarats hade hon inte tillgång till energideklarationen när objektsbeskrivningen togs fram. Mot bakgrund av säljarens tydliga kostnadsuppgift och godkännande bestrider hon att hon skulle ha agerat oaktsamt.

Vad gäller frågan om och i sådana fall vilken ekonomisk skada NN och YY har lidit, noterar hon att de kräver ersättning såväl för den högre kostnaden för elförbrukning som för en budförhöjning de antar inte skulle ha skett om korrekta elkostnader hade angivits. Den skada en köpare kan anses ha lidit vid felaktigt angivna driftskostnader består i regel i att objektet förvärvats till ett för högt pris. Skadan motsvarar då skillnaden mellan slutpriset och det slutpris som kan antas ha blivit, om korrekta driftskostnader hade angetts (skillnaden i marknadsvärde). Om NN och YY skulle ha rätt till ersättning för både värdeminskningen och för den högre kostnaden för ett visst antal år framåt, skulle de bli överkompenserade; den högre kostnaden hade ju inte kunnat undvikas oavsett hur hon hade agerat.

NN och YY har uppgett att deras faktiska elkostnader för uppvärmning och hushållsel beräknas uppgå till 26 000 kr. De driftskostnader som anges i objektsbeskrivningen är som nämnts säljarens kostnader för förfluten tid. En eventuell skadeberäkning ska således utgå från fastighetens marknadsvärde om en total elkostnad om 20 000–22 000 kr istället hade uppgivits, d.v.s. en avvikelse om 8 000–10 000 kr. FRN har i tidigare praxis tillämpat en schablonregel enligt vilken skadan vid fel avseende periodiska avgifter anses uppgå till den årliga avvikelsen multiplicerat med fem. Med tillämpning av nämnda schablonregel skulle NN och YY:s skada uppgå till cirka 45 000 kr, varav de genom det av säljaren medgivna prisavdraget kompenserats för 20 000 kr. Den kvarstående skadan skulle således uppgå till 25 000 kr.

Hon ifrågasätter dock lämpligheten i att tillämpa nämnda schablonregel när felaktiga driftskostnader angivits. I FRN 90/17, som gällde en situation lik den aktuella, uttalade nämnden följande.

”Skadan beräknas enligt grunderna för 38 § köplagen, det vill säga efter hur den felaktiga uppgiften påverkade fastighetens marknadsvärde. Det ligger dock i sakens natur att en köpare inte kan förvänta sig exakt samma uppvärmningskostnader som säljaren. Uppvärmningskostnadernas storlek beror på en mängd olika faktorer och skillnaden mellan säljarens verkliga och uppgivna kostnader kan därför inte direkt läggas till grund för en skadeberäkning. I stället får skadans storlek uppskattas.”

NN och YY kunde inte förvänta sig att deras faktiska elkostnader med exakthet skulle motsvara säljarens, utan har haft att utgå från att de framtida kostnaderna kunde komma att överstiga det belopp som angetts i objektsbeskrivningen med i vart fall några tusen kronor. Det bör även beaktas att säljaren har uppgett att de inte skulle ha sålt fastigheten under utgångspriset på 4 995 000 kr. Det faktum att säljarna erbjöd NN och YY att frånträda köpet, och var beredda att hellre inleda en ny budgivning än att sänka köpesumman motsvarande NN och YY:s krav, talar för att de inte skulle ha sålt under utgångspris. Hon förnekar mot denna bakgrund att NN och YY skulle ha drabbats av någon ekonomisk skada utöver vad de redan kompenserats för genom det prisavdrag som parterna enades om vid tillträdet.

Avslutningsvis noteras att om hon mot förmodan skulle anses ha agerat på ett ansvarsgrundande sätt, och om någon kvarvarande skada skulle föreligga, har NN och YY varit medvållande till skadan på ett sådant sätt att en eventuell ersättning i första hand ska sättas ned till noll kr. Ett typexempel på en situation då jämkning på grund av medvållande kan ske är då båda parter försummat en skyldighet som enligt lag åvilat dem, se t.ex. Svea Hovrätts dom i mål T 7411-00 där en mäklares ansvar mot en köpare jämkades till noll på grund av att köparna inte hade fullgjort

sin undersökningsplikt enligt jordabalkens regler. Byggnadens energiprestanda om 198 kWh/m<sup>2</sup> och år framgick av energideklarationen, vilken NN och YY hade tillgång till. Med en boarea om 135 m<sup>2</sup> ger det en ungefärlig årsförbrukning om 26 730 kWh. Det ligger inom ramen för en köparens undersökningsplikt att ta del av och analysera den information om objektet som tillhandahålls. Om de hade fullgjort sin undersökningsplikt hade de själva insett att den angivna elkostnaden var svårförenlig med bostadens energiprestanda enligt energideklarationen och med det faktum att uppvärmning skedde genom direktverkande el.

#### **NN och YY har bland annat genmält följande:**

Mäklaren menar att de inte har styrkt avvikelser. De har redovisat en tydlig uträkning som grundar sig helt och hållet på uppgifter från Elbolag 1 och Elbolag 2. Efter deras genomförda utredning visade det sig att elkostnaderna ligger på cirka 26 000 kr/år (varav nätkostnad 18 367 kr/år med Elbolag 1 och 7 416 kr/år med Elbolag 2).

I sitt yttrande har Mäklaren vid flera tillfällen tagit upp att driftskostnaderna mellan olika familjer kan variera, vilket de inte dementerar. Som köpare är de fullt medvetna om att de inte kan förvänta sig exakt samma driftskostnader som säljaren hade, men med hänsyn till bl.a. rådande elpris och ålder på familjemedlemmarna så bedömer de det som mindre sannolikt att de skulle få lägre driftskostnader än vad säljaren hade.

Av Mäklarens yttrande framgår även att hon upprättade objektsbeskrivningen på grundval av de uppgifter som säljaren hade lämnat i intagsblanketten. I blanketten angavs en uppvärmningskostnad om 12 000 kr och en årsförbrukning om 20 000 kWh. Enligt Mäklaren skickade hon annons och objektsbeskrivningen till säljaren för godkännande. De menar att oaktsamheten bl.a. ligger i att Mäklaren inte reflekterade över den onormalt låga driftkostnaden då säljaren godkände objektsbeskrivningen.

#### **Mäklaren har genmält:**

Med anledning av NN och YY:s kommentar att de bedömer det som mindre sannolikt att de skulle få lägre driftskostnader än vad säljaren hade, vill hon förtydliga att en köpare måste ta höjd för att dennes faktiska driftskostnader kan komma att *överstiga* säljarens.

## UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontrakt, objektsbeskrivning, energideklaration, en sms-konversation mellan Mäklaren och säljarna samt en s.k. intagsblankett.

I intagsblanketten angavs årskostnaden för el till "12 000" och årsförbrukningen till "20 000".

## NÄMNDENS BEDÖMNING

### *Allmänt om felaktiga uppgifter i objektsbeskrivningen*

Om det har lämnats en felaktig uppgift i objektsbeskrivningen kan såväl säljare som mäklare bli ansvariga gentemot köparen. Ansvaret ser dock olika ut.

Under förutsättning att säljaren kände till eller åtminstone borde ha känt till vilka uppgifter som mäklaren lämnade i objektsbeskrivningen, ansvarar säljaren strikt för felaktiga uppgifter i beskrivningen, jfr 18 § 2 st. köplagen. Med strikt ansvar menas att det inte spelar någon roll om säljaren med fog trodde att uppgifterna var riktiga; säljaren blir ändå ansvarig. En mäklare ansvarar däremot endast mot köparen om han lämnar felaktiga uppgifter med uppsåt eller av oaktsamhet, det vill säga om han insåg eller borde ha misstänkt att uppgifterna var felaktiga.

Bortsett från de uppgifter som en mäklare enligt 17 § fastighetsmäklarlagen själv måste kontrollera, gäller att mäklaren normalt har rätt att förlita sig på de uppgifter som han erhåller från säljaren. Mäklaren kan således normalt utan egen kontroll vidarebefordra säljarens uppgifter till köparen, se prop. 1983/84:16 s. 37 f., 58 och 67. Med andra ord: om mäklaren i objektsbeskrivningen lämnar en uppgift som senare visar sig vara felaktig, undgår han eller hon i regel ansvar om det kan visas att det var säljaren som lämnade den felaktiga uppgiften. Motsvarande gäller för uppgifter som i och för sig inte kommer från säljaren, men som säljaren har godkänt att de förs in i objektsbeskrivningen; även här undgår mäklaren ofta ansvar. Omständigheterna i det enskilda fallet kan dock medföra att ansvaret ändå bör falla på mäklaren.

### *Oaktsamhet*

Det är ostridigt att uppgiften i objektsbeskrivningen var felaktig. Det förefaller också ostridigt – och får också visst stöd av utredningen – att säljarna godkände

den felaktiga uppgiften. Utgångspunkten blir därmed att Mäklaren *inte* agerade oaktsamt.

Det har emellertid betydelse att uppgiften i intagsblanketten om 12 000 kr/år framstod som helt orimlig, inte minst mot bakgrund av att säljarnas årliga elförbrukning i samma blankett angavs till 20 000 kWh. Mäklarens invändning att hon inte agerade oaktsamt när hon inte uppmärksammade detta kan inte godtas. Hon agerade oaktsamt när hon inte uppmärksammade och reagerade på den orimliga uppgiften.

*Vad uppgick säljarens uppvärmningskostnader till?*

En mäklare är skyldig att ange fastighetens driftskostnader i objektsbeskrivningen, se 18 § fastighetsmäklarlagen. I praktiken blir det oftast fråga om att redovisa säljarens faktiska driftskostnader för närmast förfluten tid, i varje fall om säljarens kostnader inte är onormalt höga eller låga.

Eftersom mäklaren har den nu angivna skyldigheten, bör bevisbördan för vilka driftskostnader säljaren hade ligga på mäklaren. Mäklaren har emellertid inte gett in någon sådan bevisning. Nämnden lägger därför NN och YY:s uppgifter till grund för beslutet. Deras uppgift om en kostnad om cirka 26 000 kr för cirka 20 000 kWh framstår också som rimlig. Enligt uppgift på Konsumenternas Energimarknadsbyrås webbplats uppgick den genomsnittliga elkostnaden för en villaägare år 2018 till cirka 1,4 kr/kWh vid en förbrukning om cirka 20 000 kWh.<sup>1</sup>

*Skada*

Det är i och för sig riktigt, som Mäklaren har påpekat, att en köpare inte kan förvänta sig att få samma driftskostnader som säljaren. Kostnaden kan både bli lägre och högre. Nämnden anser emellertid att skadan även vid avvikelse i driftskostnader ofta bör kunna beräknas som den årliga avvikelsen mellan säljarens uppgivna och faktiska driftskostnader multiplicerat med faktorn fem. Skadan ska därför anses uppgå till 70 000 kr (14 000 X 5). Från detta belopp ska avräknas de 20 000 kr som NN och YY har fått från säljarna. Mäklaren bör därför rekommenderas att betala 50 000 kr till NN och YY.

---

<sup>1</sup> <https://www.energimarknadsbyran.se/el/dina-avtal-och-kostnader/elkostnader/elforbrukning/normal-elforbrukning-och-elkostnad-for-villa/>



*Jämkning*

Någon anledning att jämka skadeståndet har inte framkommit.

---

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.