

**Anmälare**

NN

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Försäkringsjuristen CW

**Saken**

Skadestånd

---

**BESLUT**

NN har inte rätt till ersättning.

---

**YRKANDE M.M.**

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 34 821 kr.

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

**BAKGRUND**

Den 17 oktober 2019 köpte NN bostadsrätten till en lägenhet för 1 495 000 kr. I objektsbeskrivningen angavs att el ingick i månadsavgiften, en uppgift som visade sig vara felaktig.

## GRUNDER

### NN

NN har i huvudsak anfört följande.

I annonserna, både på Hemnet och på mäklarföretagets hemsida, angavs att värme, vatten, el och kabel-TV ingick i månadsavgiften. När hon hade vunnit budgivningen ville Mäklaren att köpekontrakt skulle skrivas direkt. Vid kontraktsskrivningen kom det upp ny information som hon aldrig fått höra tidigare och inte riktigt då förstod eftersom det gick så fort.

Hon begär ersättning beräknat efter en normal elförbrukning för en person under fem år.

### Mäklaren

#### *Grunder för bestridandet*

I första hand bestrids yrkandet på den grunden att han inte uppsåtligen eller av oaktsamhet har åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen.

I andra hand bestrids yrkandet på den grunden att det inte föreligger ett orsaks samband mellan å ena sidan påstådd oaktsamhet och å andra sidan påstådd skada.

I tredje hand bestrids yrkandet på den grunden att NN inte har lidit påstådd skada.

I fjärde hand bestrids yrkandet på den grunden att ett eventuellt skadestånd ska jämkas till noll med hänsyn till att NN genom vållande har medverkat till skadan.

#### *Bakgrund och frågan om oaktsamhet*

Vid visningen delades ett prospekt ut till spekulanterna. I prospektet angavs följande. "AVGIFT 3 859 kr/mån inkl värme, vatten och kabel-TV" och "DRIFTSKOSTNAD: ca 2 400 kr/år".

Det är i och för sig riktigt att det, i den presentation som publicerades på internet, felaktigt angavs att el ingick i avgiften till bostadsrättsföreningen. Han noterade strax innan mötet för kontraktsskrivning skulle påbörjas att det i presentationen på internet angavs både att elen ingår i avgift och att driftskostnaden var 1 200 kr. När NN anlände till kontraktsskrivningen förklarade han, innan han började gå igenom köpekontraktet, att det felaktigt angivits i presentationen på internet att kostnaden för el ingår i avgiften.

Även av frågelistan, som gicks igenom innan köpekontraktet undertecknades, framgick att kostnaden för el inte ingick i avgiften. Vid kontraktsskrivningen närvarade, utöver han och NN, även säljarens ombud. Eftersom säljarens ombud inte var helt säker på kostnaden för el angavs i frågelistan 600 – 1 200 kr per år. Frågan om kostnaden för el gicks igenom grundligt vid mötet för kontraktsskrivning och var inget som hastades igenom. Säljarens ombud har bekräftat att NN måste ha varit införstådd med att kostnaden för el inte ingick i avgiften. NN:s uppgift om att hon inte skulle ha förstått den information som hon fick vid mötet för kontraktsskrivning om att kostnaden för el inte ingick tillbakavisas.

NN gick även igenom och undertecknade objektsbeskrivningen, som utgjorde en bilaga till köpekontraktet. I objektsbeskrivningen angavs följande på förstasidan.

”Månadsavgift 3 859 kr inkl värme, vatten och kabel-TV.”

I objektsbeskrivningen angavs att kostnaden för elförbrukning uppgick till 1 200 kr per år.

Sammanfattningsvis fick NN information om att kostnaden för el inte ingick. Det skedde muntligen strax innan köpekontraktet gicks igenom, vid genomgången av frågelistan samt vid undertecknandet av objektsbeskrivningen.

NN:s uppgift om att hon inte hölls informerad om budgivningen och att det skulle ha förelegat några kommunikationsproblem med honom tillbakavisas.

Mot bakgrund av att den felaktiga uppgiften endast fanns i presentationen på internet, att presentationen inte kan ha haft någon inverkan på budgivningen samt att han tydligt informerade NN innan undertecknandet av köpekontraktet om att kostnaden för el inte ingick i avgiften, kan han inte anses ha agerat oaktsamt.

#### *Orsakssamband, skadans storlek och jämkning*

Den information som NN fick vid kontraktsskrivningen om att kostnaden för el inte ingick, föranledde inte NN att förhandla ned köpeskillingen. NN köpte lägenheten till utgångspriset 1 495 000 kr. Det förefaller osannolikt att säljaren skulle ha godtagit ett pris under utgångspriset. Vidare förefaller det osannolikt att NN skulle ha avstått från köpet på grund av att kostnaden för el inte ingår i avgiften. Som redogörs för närmare nedan uppgår kostnaden för el till cirka 2 000 kr per år. I ett alternativt händelseförlopp, i vilket presentationen på internet hade varit korrekt i fråga om kostnaden för el, skulle köpeskillingen med stor sannolikhet ändå ha blivit densamma. Vid sådant förhållande föreligger inget orsakssamband och inte heller någon ersättningsgill skada.

Som NN:s talan får förstås gör hon gällande att hon har lidit skada med 34 821 kr. NN gör vidare gällande att skadans storlek motsvarar den kostnad för el som en person i Sverige har i genomsnitt under fem år. En eventuell skada ska dock bestämmas utifrån den nu aktuella lägenheten. Elen i den aktuella bostadsrättsföreningen har upphandlats av bostadsrättsföreningen och läggs på den ordinarie avgiften. Boytan uppgår till 56 kvm. Som framgår av hyresavierna avseende lägenheten finns en fast kostnad om 600 kr per år och en rörlig kostnad som varierar mellan 86 och 137 kr per månad. Det saknas skäl att anta att NN:s kostnader skulle bli högre. Den årliga kostnaden för el kan därmed uppskattas till cirka 2 000 kr. De rörliga avgifter som anges för september till december bör inte läggas till grund för beräkningen, eftersom ingen har bott i lägenheten den tiden. Om nämnden skulle finna att han har agerat oaktsamt och att ett orsakssamband föreligger, kan ett eventuellt skadestånd på sin höjd motsvara den kostnad som överstiger vad som angavs i presentationen på internet och i objektsbeskrivningen. I dessa handlingar angavs kostnaden för el till 1 200 kr.

Ett eventuellt skadestånd ska jämkas med hänsyn till att NN, trots att hon fick information om att el inte ingår i avgiften, valde att ingå köpekontraktet och därmed ådra sig kostnader för el.

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

En mäklare ska se till båda parternas intresse och informera om allt som är väsentligt inför kontraktsskrivningen. Hon förväntar sig att en mäklare informerar om villkor som kan ha ändrats, innan man hamnar i ett läge där allt ska ske direkt och ingen betänketid finns. Hon var inte införstådd med elkostnaden då hon inte hade fått information av Mäklaren i god tid innan mötet om att det fanns information som var felaktig.

Om Mäklaren tycker att inget felaktigt gjort, förstår hon inte varför han och säljarens ombud erbjöd henne 5 000 kr som ersättning. Det ser hon som ett bevis på att de erkänner sitt misstag. Och att räkna på en annan persons elräkningar som de försökte göra är inget man bör, för vem säger att hon förbrukar lika mycket el som tidigare ägare? Därför gjorde hon en uträkning av medelförbrukningen inom Sverige och vad en person förbrukar i sin lägenhet samma storlek som hennes. Därav summan hon anser att hon ska ersättas med.

Mäklaren skulle ha tagit upp all information som ändrats innan kontraktsskrivningen, vilket han valde att inte göra. Hon anser att det är Mäklaren som bär ansvaret då han lade ut felaktig information på Hemnet och deras egen hemsida och sedan inte ta upp det, för att lura intressenter och köpare.

## UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet, objektsbeskrivningen, frågelistan och digitala annonser för bostaden.

Frågelistan och objektsbeskrivningen är undertecknade av NN och fogade som bilagor till köpekontraktet. I objektsbeskrivningen angavs att säljarens elkostnader uppgick till 1 200 kr per år.

Mäklaren har gett in en vittnesattest från säljarens ombud med följande innehåll.

”Jag [namn på ombudet], ombud vid försäljningen av [namn på säljaren] lägenhet på [adress], intygar här att min egen bestämda uppfattning är att köparen [köparens namn] har varit införstådd med att elkostnad tillkommer utöver månadsavgift. Detta diskuterades ingående hos mäklaren i samband med ifyllande av blankett ”frågor och svar” där jag och köparen nogsamtidigt gick igenom alla tillhörande handlingar framlagda av 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.

### *Allmänt om rättelse av felaktiga uppgifter*

En felaktig uppgift i marknadsföringen kan under vissa omständigheter grunda ett köprättsligt ansvar för säljaren, se 18 § 2 st. köplagen. Det gäller dock inte om den felaktiga uppgiften rättas i tid och på ett tydligt sätt, se 18 § 3 st. köplagen.

Motsvarande gäller för mäklarens skadeståndsansvar: om mäklaren känner till eller borde ha känt till att en uppgift i objektsbeskrivningen var felaktig, kan mäklaren bli skadeståndsskyldig. Mäklaren undgår dock skadeståndsskyldighet om uppgiften rättas i tid och på ett tydligt sätt.

Den skadelidande har bevisbördan för att mäklaren kände till eller borde ha känt till att uppgiften i objektsbeskrivningen var felaktig. Kan den skadelidande visa detta, har mäklaren bevisbördan för ett påstående att den felaktiga uppgiften rättats i tid och på ett tydligt sätt.

### *Bedömningen i detta fall*

Det är ostridigt att Mäklaren lämnade en felaktig uppgift i den inledande digitala marknadsföringen. Han har inte invänt att han vid den tidpunkten hade någon anledning att tro att el ingick i månadsavgiften. Frågan gäller om Mäklaren kan visa att den felaktiga uppgiften rättades "i tid och på ett tydligt sätt" enligt grunderna för 18 § 3 st. köplagen.

Att uppgiften ska rättas "i tid" innebär att den ska rättas innan ett bindande avtal om köp ingås. Bestämmelsens syfte är att en köpare ska ha korrekt information när denne sluter avtalet.<sup>1</sup>

När det gäller frågan om uppgiften rättades på ett tydligt sätt gör nämnden följande bedömning. Att enbart överlämna en objektsbeskrivning med korrekta uppgifter innebär inte att uppgiften rättas på ett tydligt sätt. Enligt nämndens mening krävs det att mäklaren särskilt påpekar att en tidigare uppgift var felaktig och att den nu har rättats. I förarbetena till köplagen, prop. 1988/89:76 s. 90, anges att "det skall tydligt framgå ... att det är fråga om rättelse av en viss tidigare uppgift". Enbart den objektsbeskrivning som Mäklaren uppgett att han överlämnade innebär alltså ingen rättelse i lagens mening.

Mäklaren har uppgett att han upptäckte den felaktiga uppgiften inför kontraktskrivningen och att han då rättade den muntligen. Han har vidare uppgett att en frågelista och en objektsbeskrivning med den korrekta uppgiften gicks igenom med NN. Dessa uppgifter får stöd av vittnesattesten från säljarens ombud.

Nämnden noterar vidare att en objektsbeskrivning och en frågelista med korrekta uppgifter undertecknades av NN och fogades som bilagor till köpekontraktet. I objektsbeskrivningen angavs uttryckligen att det fanns elkostnader. NN har också bekräftat att det vid kontraktsskrivningen "kom upp ny information". Hennes främsta

---

<sup>1</sup> Se Jon Kihlman i Lexino, kommentaren till 18 § köplagen, avsnitt 2.4.

invändning tycks vara att informationen inte lämnades i god tid före mötet för kontraktsskrivning utan först under mötet. Som angetts ovan är det dock tillräckligt att rättelsen görs innan köpekontrakt undertecknas. *Enligt god mäklarsed* ska en rättelse visserligen göras i god tid innan avtalet undertecknas, jfr rättsfallet RÅ 2006 ref. 53, men *skadeståndsrättsligt* räcker det med rättelse före undertecknandet, om den har gjorts på ett tydligt sätt.

Vid en samlad bedömning anser nämnden att Mäklaren har visat att den felaktiga uppgiften rättades i tid och på ett tydligt sätt. NN:s krav 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.