

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen KS

Saken

Skadestånd

BESLUT

Mäklaren rekommenderas att betala 24 000 kr till NN.

YRKANDE M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 160 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet. Hon har vitsordat ett belopp om 24 000 kr som i och för sig skäligt.

BAKGRUND

NN har köpt en bostadsrättslägenhet för 2 325 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I objektsbeskrivningen angavs felaktigt att bredband via ett bredbandsbolag ingick i månadsavgiften. Parterna är överens om att kostnaden för bredband uppgår till 400 kr i månaden.

GRUNDER

NN

Vid tillträdet, när hon tog upp felet och föreslog att köpeskillingen skulle ändras, sa Mäklaren att de skulle behålla köpeskillingen som den var då felet var hennes, om hon inte kunde påvisa att uppgiften kom från säljaren.

Säljaren har inte lämnat den felaktiga uppgiften till Mäklaren. Mäklaren berättade att mäklarföretaget hade förmedlat en bostadsrätt i samma hus tidigare och att samma mall användes vid försäljningen av den lägenheten. Felet har troligtvis kommit ifrån mallen.

Hennes ökade kostnad blir 4 800 kr per år. För att beräkna ett nuvärde och en engångsersättning där hon ska kunna tillgodoräkna sig 4 800 kr per år framöver blir ersättningsanspråket $4\,800/0,03 = 160\,000$ kr. 4 800 kr är den årliga kostnad hon ska få ersatt och 0,03 motsvarar en kalkylränta på tre procent.

Mäklaren

Oaktsamhet

Hon fick uppgiften om att kostnaden för bredband ingick i månadsavgiften från säljaren. Hon var inte skyldig att kontrollera om uppgiften var riktig.

Hon skickade hela objektsbeskrivningen till säljarna för godkännande innan publicering. Efter godkännande publicerades objektsbeskrivningen med den, i efterhand konstaterat, felaktiga uppgiften.

På sedvanligt vis inhämtade hon även senast aktuella årsredovisning för bostadsrättsföreningen samt den s.k. mäklarbild. Detta skedde på ett tidigt stadium under uppdraget. I dessa handlingar stod inget om vad som ingick i månadsavgiften. Det fanns med andra ord ingen anledning för henne att ifrågasätta säljarens uppgift att kostnaden för bredband ingick i månadsavgiften.

Det bör också beaktas att säljaren inte anmärkte på uppgiften att kostnaden för bredbandet ingick i månadsavgiften vid genomgång av objektsbeskrivningen tillsammans med NN och henne inför kontraktsskrivningen.

Skada och orsakssamband

Priset för bostadsrätten uppgick till 2 325 000 kr. Då kostnaden för bredband är marginell i förhållande till bostadsrättens pris, anser hon att kostnaden inte haft någon värdepåverkan och att någon skada därmed heller inte kan anses föreligga.

NN har yttrat sig över Mäklarens inlägga.

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.

Bedömningen i detta fall

Det är ostridigt att uppgiften om att bredband ingick i månadsavgiften var felaktig.

Mäklaren har invänt att uppgiften kom från säljaren, något som NN har förnekat. Mäklaren har inte bevisat – eller ens försökt bevisa – att uppgiften kom från säljaren, att säljaren hade godkänt uppgiften eller att hon av något annat skäl hade fog för att tro att uppgiften var riktig. Nämnden har därmed att utgå från att Mäklaren agerade oaktsamt när hon lämnade den felaktiga uppgiften.

Vad gäller skadans storlek har nämnden i ett flertal fall utgått från att skadan vid avvikelse i periodiska avgifter kan beräknas som den ökade årskostnaden multiplicerad med faktorn fem. Nämnden gör ingen annan bedömning i detta fall. Skadan ska alltså anses uppgå till 24 000 kr (4 800 X 5). Detta belopp bör Mäklaren betala i skadestånd.

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.