

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen KS

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

Nämnden rekommenderar Mäklaren att betala 43 840 kr till NN och YY.

YRKANDEN M.M.

NN och YY har i första hand begärt att Mäklaren ska betala 119 459 kr. I andra hand har de begärt att han ska betala 68 816 kr.

Mäklaren har motsatt sig att betala. Om nämnden skulle anse att han är skadeståndsskyldig har han godtagit 8 340 kr som ett rimligt belopp.

BAKGRUND

Den 22 februari 2019 köpte NN och YY bostadsrätten till en lägenhet i Stockholm för 4 970 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Enligt NN och YY handlade Mäklaren oaktsamt på tre sätt. Dels genom att inte informera om fel i vattenledningarna till elementen i lägenheten och en därtill hörande avgiftshöjning om åtta procent, dels genom att lämna en felaktig uppgift om att bredband ingick i månadsavgiften, dels genom att inte informera om en årlig avgiftshöjning om 2,4 procent under fem år.

Nämnden kommer först att återge det som parterna har anfört. Under rubriken "Nämndens bedömning" kommer nämnden att förklara varför den anser att Mäklaren är skadeståndsskyldig och med vilket belopp.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN och YY

NN och YY har sammanfattningsvis anfört följande.

I objektsbeskrivningen nämndes inte att det skulle ske en avgiftshöjning om 2,4 procent per år under fem års tid. Beslutet fattades i juni 2018 och höjningen fick effekt från årsskiftet 2018/19.

Bredbandsavgiften om 139 kr/månad ingick inte i månadsavgiften, vilket det stod i objektsbeskrivningen att den skulle göra.

Mäklaren kände till att det var fel på värmen, men valde att undanhålla den informationen i hopp om att det skulle lösa sig innan tillträdet.

Förstahandsyrkandet på 119 459 kr är baserat på en försäljning av en annan lägenhet. I objektsbeskrivningen för den lägenheten fanns den planerade avgiftshöjningen angiven. Den lägenheten var inte stambytt, men det var inte deras heller som det visade sig. Yrkandet är mellanskillnaden på kvadratmeterpriset för den försäljningen och deras lägenhet samt ett tillägg för den ackumulerade avgiftsförändringen för elementstammarna under fem års tid.

Kvadratmeterpriset på den andra lägenheten var 44 767 kr/kvm. Deras lägenhet såldes för 45 596 kr/kvm. Differensen blir 90 361 kr. Utöver detta begär de 29 098 kr för elementstammarna, det är den ackumulerade avgiftsförändringen för stammarna under fem års tid.

Andrahandsyrkandet uppgår till 68 816 kr. Det är beräknat med ledning av de ackumulerade kostnaderna för bredband, avgiftshöjningen och avgiftsförändring avseende elementstammar.

Mäklaren

Avgiftshöjning

Han hade inte hade någon skyldighet att kontrollera med föreningen om det fanns några beslutade ändringar av årsavgiften. Han förnekar att säljarna informerade honom om beslutade höjningar av månadsavgiften.

Objektsbeskrivningen upprättades på basis av uppgifter från säljarna. Vid frågeställning rörande löpande kostnader, bl.a. månadsavgiften, uppgav säljarna endast att den av honom angivna månadsavgiften är korrekt. Han fann ingen anledning att ifrågasätta uppgifterna och ställde heller ingen fråga specifikt om planerade avgiftshöjningar.

Enligt uppgift fattade bostadsrättsföreningen beslut om att renovera elementstammarna efter köpet. Det förelåg således inga beslut om byte av elementstammarna och följaktligen heller inte något beslut om höjning av månadsavgiften med anledning av renovering av elementstammarna vid tidpunkten för köpet.

Det bestrids att månadsavgiften beslutats höjas till följd av byte/renovering av elementstammarna. Däremot har bostadsrättsföreningen efter köpet och tillträdet fattat beslut om att höja månadsavgiften med anledning av byte av fönster i föreningen.

Kostnaden för bredband

Uppgiften om att månadsavgiften inkluderade kostnaden för bredband är resultatet av ett förbiseende från hans sida.

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

Mäklarbilden, av vilken framgår att kostnaden för bredbandet är ett "obligatoriskt tillägg", blev dock bilagt köpekontraktet och han föredrog också mäklarbilden för NN och YY innan köpekontraktet signerades. De blev således informerade om tillägget innan köpet.

Elementstambyte

Han har inte haft någon skyldighet att utreda om bostadsrättsföreningen planerat byte av elementstammarna i föreningens byggnad. Även om han skulle haft kännedom härom, ansvarar bostadsrättsföreningen för stammarna. Det är inte visat

att det före köpet fanns några planer från bostadsrättsföreningens sida att höja månadsavgiften med anledning av renovering/byte av elementstammarna.

Han kände till att det hade varit problem med elementstammarna i bostadsrättsföreningen. Detta hade anslagits av bostadsrättsföreningen genom lappar i trappuppgångar, hissar m.m. i fastigheten. Informationen var anslagen vid tidpunkterna för visning av aktuella lägenhet. Han informerade även samtliga spekulanter, således också NN och YY, om problemen.

Skada och orsakssamband

Bredband

NN och YY jämförelse med en annan bostadsrätt på en annan adress och tillhörande en annan bostadsrättsförening är inte relevant. Man vet dessutom ingenting avseende skick, utrustning m.m. vad gäller den jämförda bostadsrättslägenheten.

En köpare av en bostadsrätt har i allmänhet att förvänta sig 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 – den är redan internaliserad i priset – 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.

Då kostnaden för bredband är ytterst marginell i förhållande till månadsavgiften görs det gällande att kostnaden inte haft någon värdepåverkan och att någon skada därmed heller inte kan anses föreligga.

Höjning månadsavgift

En köpare av en bostadsrätt har att förvänta sig att föreningen kan komma att fatta beslut om avgiftshöjningar. Sådana höjningar kan inte anses påverka bostadsrättens marknadsvärde då de är förväntade. Någon skada kan därmed inte anses föreligga.

NN och YY har i huvudsak tillagt följande:*Avgiftshöjningen*

Påskrift av säljarna skedde i oktober 2018, försäljning skedde i februari 2019. En mäklare borde rimligtvis kolla uppgifterna om lägenheten vid ett nytt år. Om inte annat för att det nästan hade gått sex månader sedan kontraktsskrivning.

Säljarna informerade dem om att de hade informerat Mäklaren om avgiftshöjningen.

Förvaltaren SBC, föreningen och säljarna hade tillgång till informationen om avgiftshöjningen. Mäklaren borde ha frågat någon av dessa.

Det är en omfattande höjning av tomträttsavgäld i bostadsområdet (och X-gatan). Detta är anledningen till att avgiften höjdes för det andra objektet. Detta borde ha fått Mäklaren att undra över avgiftshöjningar, särskilt eftersom han är specialiserad på bostadsområdet.

Kostnaden för bredband

Mäklaren hade informationen men "råkade missa" att ha med den för alla intressenter vid visningen och budgivningen.

Mäklaren har inte gjort sitt jobb och undanhållit viktig information vid försäljningen. Vidare anser han att de själva ska titta på mäklarbilderna och jämföra samtliga siffror med de siffror han har presenterat i bostadsbeskrivningen. Det verkar som att Mäklaren inte anser sig ha några skyldigheter.

Elementstamsbyte

De fick inte information vid visningen och har nu varit i kontakt med den som de budade mot, en MM. De tog kontakt med henne då det är deras ord mot Mäklaren. Hon bekräftade att hon inte heller hade fått informationen.

Höjningen av månadsavgiften har skett till följd av byte/renovering av elementstammarna. Höjningen uppgick till åtta procent. Beslut om höjningen fick de i samband med ett nyhetsbrev den 18 februari 2020 och den började gälla i april 2020. Höjningen resulterade i en avgiftshöjning på 481 kr per månad.

Mäklaren ifrågasätter siffrorna som används för deras begäran och inte det som reklameras. Faktum kvarstår att de inte hade lagt bud på lägenheten om Mäkla-

ren hade varit transparent. Anledningen till att de räknar på den procentuella höjningen är för att de inte vet något annat sätt att göra en korrekt uträkning.

Höjning bredbands- och månadsavgift

Då de slagit samman bredbands- och månadsavgiften i sin reklamation väljer de att fortsatt ha det så.

Anledningen till deras uträkning är att de anser att den andra lägenheten såldes med full insyn och väljer att basera sin reklamation på det kvadratmeterpriset. Det var en annan budgivare som köpte den lägenheten, vilket styrker att de två lägenheterna är jämförbara.

Det de reklamerar är inte underhåll eller reparationer och representerar en avgiftsdifferens på $5518 * 1,024^5 + 139$ per månad. Det är i slutändan en höjning på 883 kr 74 öre, detta kan jämföras med ett bostadslån på ungefär 531 000 kr med två procents ränta, vilket definitivt påverkar marknadsvärdet. Det var även en av anledningarna till att de budade på den aktuella lägenheten istället för den de jämför med i sitt yrkande.

Mäklaren har undanhållit avgiftshöjning, fönsterbyte, trasiga elementstammar, delgett felaktig information om bredbandsavgift samt informerat om fel tillträdesdatum vid visning.

Mäklaren har tillagt följande:

Objektsbeskrivningen upprättades på basis av säljarnas uppgifter. På fråga från honom rörande löpande kostnader, bl.a. månadsavgiften, uppgav säljarna endast att den angivna månadsavgiften var korrekt. Säljarna undanhöll uppgiften att föreningen beslutat höja avgiften årsvis under fem år. Han fann ingen anledning att ifrågasätta säljarnas uppgifter och ställde heller ingen fråga specifikt om planerade avgiftshöjningar.

Han presenterade objektsbeskrivningen för säljarna för godkännande innan publicering. Uppgiften från säljarna att de informerade honom om beslutade avgiftshöjning innan köpet framstår som mindre sannolik mot bakgrund av att de överhuvudtaget inte reagerade över uppgiften i objektsbeskrivningen.

Tidslinje

2018-06-07

Bostadsrättsföreningen beslutade att höja månadsavgiften med 2,4 % årligen under perioden 2019 t.o.m. 2024.

2018-08-24	Säljarna uppdrog åt honom att förmedla försäljningen.
2018-08-27	Han tog fram den s.k. mäklarbilden.
2019-02-08	Säljarna godkände objektsbeskrivningen
2019-02-17/18	Visning av bostadsrätten
2019-02-22	Köp
2019-03-18	Beslut från föreningen om höjning av månadsavgiften fr.o.m. juli 2019 med anledning av fönsterbyten.
2019-06-03	Avtalat tillträde
2020-04-	Höjning av månadsavgiften, enligt NN och YY pga. byte av elementstammarna.

Efter tillträdet kontaktades han av NN och YY som påtalade att månadsavgiften var högre än vad som angavs i objektsbeskrivningen. Han tillskrev med anledning härav bostadsrättsföreningens ordförande. I svaret han fick verifierades de ovan angivna tidpunkterna. Vad som också framgår av svaret är att det i juni 2019, efter tillträdet, inte hade fattats något beslut om höjning av månadsavgiften pga. byte av elementstammarna. Det bestrids därför att månadsavgiften beslutats höjas till följd av byte/renovering av elementstammarna.

Som tidigare anförts kände han till att det hade varit problem med elementstammarna i bostadsrättsföreningen. Detta hade anslagits av bostadsrättsföreningen genom lappar i trappuppgångar, hissar m.m. i fastigheten. Informationen var anslagen vid tidpunkterna för visning av aktuella lägenhet. Han informerade även samtliga spekulanter, således också NN och YY, om problemen.

NN och YY har tillagt följande:

De hänvisar till ett nyhetsbrev från föreningen som gick ut till samtliga medlemmar den 18 februari 2018. I nyhetsbrevet angavs bland annat att avgiften höjdes med åtta procent. Höjningen hade inte skett om värmen hade fungerat.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontrakt, objektsbeskrivning, sms- och mejlkorrespondens samt ett nyhetsbrev från bostadsrättsföreningen den 18 februari 2018.

I ett sms den 12 februari 2019 skrev en av säljarna bland annat följande till Mäklaren.

"[H]ar du pratat något med styrelsen om elementstammarna och tidsplanen för åtgärden?"

Mäklaren besvarade sms:et samma dag och skrev bland annat följande.

"Jag har dragit ett mail men inte fått någon återkoppling ännu. Ska dra ett till mail strax!"

I ett sms skrev föreningens styrelse senare följande till Mäklaren.

"Som det ser ut nu får man nog tro att själva åtgärden tar minst en månad. Men kommer ut med info när allt är spikat."

I ett mejl den 18 september 2019 skrev en av säljarna följande till NN.

"Vi berättade för [Mäklaren] att det fanns planerade avgiftshöjningar när vi hade vår första kontakt med honom i slutet av sommaren 2018. Han frågade inte mer om det när vi beslutade att lägga ut lägenheten till försäljning i vintras och vi tänkte inte mer på det. Vi har inte haft några onda intentioner utan tycker att hela den här processen är fruktansvärt jobbig."

I ett mejl den 3 mars 2020 skrev en av säljarna bland annat följande till NN.

"Innan försäljningen meddelade vi [Mäklaren] att det var fel på elementstammen vilket innebar att värmen och ventilationen inte fungerade som det skulle. Vi har som sagt också informerat honom om de kommande avgiftshöjningarna [...]"

Den 6 augusti 2020 skrev spekulanten CK följande till NN.

"Hej!

Tråkigt att det blev sånt problem för er. Vi kan bekräfta att mäklaren aldrig nämnde något problem i lägenheten. Det hade vi i så fall beaktat noggrant under budgivningen."

Den 7 juni 2019 skrev Mäklaren följande till bostadsrättsföreningen.

"Jag har två frågor:

1. Jag sålde en lägenhet i er förening 2019-02-22 (våning 12+13) och fick precis ett mail av min köpare som berättade att avgiften var högre än den uppgiften jag hade enligt mäklarbilderna som jag tog ut.

Jag undrar när det kommunicerades att denna höjning skulle ske och hur många procentenheter höjdes den med?

2. Hur ser det ut med ventilationen. När är det planerat att det ska åtgärdas? Hur ser status ut? Har ni någon detaljerad information kring detta?

Jätte tacksam för snabb återkoppling då detta är ett rätt brådskande ärende.

Stort tack på hand!"

Den 9 juni 2019 svarade föreningen följande.

"Hej [Mäklaren],

Se svar på dina frågor enligt nedan.

1. Enligt protokollet från ordinarie föreningsstämma 20180607 så bestämdes det att avgiften skall höjas med 2,4% varje år 2019-2024, from. 1 januari 2019.

Från och med 1 juli i år höjs avgiften med ytterligare 4% för att finansiera fönsterbytet. Detta beslutades den 18/3 och huset meddelades via nyhetsbrev i april. Se länk: [länk]

2. Ventilationen är igång. Apropå värmen så har vi ingen prognos mer än den information vi gått ut med i huset i dagarna."

I objektsbeskrivningen angavs att bredband ingick i månadsavgiften. Objektsbeskrivningen och en s.k. mäklarbild (utdrag ur lägenhetsförteckningen) utgjorde bilagor till köpekontraktet.

I nyhetsbrevet från föreningen den 18 februari 2018 angavs bland annat följande.

"Avgiftshöjningar för bostadsrätter för att finansiera renoveringar

Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 8% från och med april månads avgift 2020. Denna höjning innefattar att finansiera lånet för pågående renovering av värmesystem samt ta höjd för de i närtid planerade renoveringarna av avloppsstammar och hissar."

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren avsiktligt eller av oaktsamhet har brutit mot fastighetsmäklarlagen, dels att det har upp-

kommit en ekonomisk skada, dels att det finns ett orsakssamband mellan mäklarens åsidosättande och skadan.

Kravet på orsakssamband innebär i regel att brottet mot fastighetsmäklarlagen ska ha varit en nödvändig betingelse för skadans uppkomst. Eller med andra ord: skadan skulle inte ha uppstått om mäklaren hade handlat riktigt.

Det är normalt anmälaren som måste kunna bevisa dessa tre omständigheter: avsikt eller oaktsamhet, orsakssamband och skada. Orsakssamband och skada behöver inte alltid vara fullt styrkta utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

Bredbandsavgiften; oaktsamhet

Nämnden har kommit fram till att Mäklaren handlade oaktsamt när han lämnade uppgiften om bredbandet. Skälen för det är följande.

Parterna är överens om att uppgiften i objektsbeskrivningen att bredband ingick i månadsavgiften var felaktig. Mäklaren har bekräftat att han före kontraktsskrivningen kände till att uppgiften var felaktig. Han har uppgett att han korrigerade felet före avtalsslutet, men han har inte lyckats bevisa att han gjorde det på ett tydligt sätt. Att enbart foga en s.k. mäklarbild med korrekta uppgifter som bilaga till köpekontraktet innebär ingen tydlig rättelse, och det är endast tydliga rättelser som har någon rättslig verkan, jfr 18 § 3 st. köplagen. Nämnden utgår därför från att den felaktiga uppgiften inte korrigerades på ett sätt som gör att Mäklaren kan undgå ansvar.

Nämnden tillägger att eftersom såväl mäklarbilderna som objektsbeskrivningen utgjorde bilagor till köpekontraktet, fick kontraktet att motstridigt innehåll avseende bredbandskostnaden. Även i det avseendet handlade Mäklaren oaktsamt.

Bredbandsavgiften; orsakssamband och skada

Parterna förefaller vara överens om att kostnaden för bredband uppgick till 139 kr i månaden. Skadan kan enligt nämndens praxis beräknas som den ökade årskostnaden multiplicerad med faktorn fem, det vill säga 8 340 kr (139 X 12 X 5). Det beloppet har också godtagits av Mäklaren som i och för sig rimligt.

Den årliga höjningen av månadsavgiften; oaktsamhet

Nämnden har kommit fram till att Mäklaren handlade oaktsamt beträffande de årliga avgiftshöjningarna. Skälen för det är följande.

Parterna är överens om att det i juni 2018 fattades beslut om en avgiftshöjning om 2,4 procent per år under fem års tid och att höjningen fick effekt från årsskiftet 2018/19. De är också överens om att NN och YY inte fick någon information om detta.

I 18 § fastighetsmäklarlagen (FML) anges bland annat att mäklaren ska informera spekulanterna om beslutade ändringar av årsavgiften. Att bestämmelsen är placerad under 18 § FML, och inte under 17 § FML som reglerar mäklarens kontrollplikt, innebär att mäklaren inte har någon skyldighet att kontrollera detta med föreningen. Man kan möjligen tycka det är märkligt att lagstiftaren har valt att inte låta beslutade ändringar av årsavgiften omfattas av mäklarens kontrollplikt – det är ju en uppgift föreningen känner till men som en säljare inte alltid känner till – men det är så lagstiftningen ser ut.

Mäklaren hade alltså inte någon skyldighet att *kontrollera med föreningen* om det fanns några beslutade ändringar av månadsavgiften. Däremot anser nämnden att han hade en skyldighet att *fråga någon* – lämpligen föreningen eller i vart fall säljaren – om det fanns några beslutade höjningar av avgiften. Någon annan möjlighet för en mäklare att kunna informera om beslutade avgiftsändringar finns ju inte. Att förlita sig på att säljaren eller föreningen självmant ska informera mäklaren om beslutade avgiftshöjningar, utan att ha fått en fråga om saken, är inte tillräckligt.

Mäklaren har uppgett att han ”förnekar att säljarna informerade honom om beslutade höjningar av månadsavgiften”, men också att han ”ställde ... ingen [specifik] fråga om planerade avgiftshöjningar.”

Det framgår alltså av Mäklarens egna uppgifter att han varken frågade säljaren eller föreningen om planerade avgiftshöjningar. Nämnden anser att han därigenom handlade oaktsamt.

Elementstammarna och avgiftshöjningen om åtta procent; oaktsamhet

Nämnden har kommit fram till att Mäklaren handlade oaktsamt beträffande elementstammarna och avgiftshöjningen om åtta procent. Skälen för det är följande.

Parterna är överens om att Mäklaren visste att föreningen planerade att renovera elementstammarna. Han har uppgett att han informerade NN och YY om detta, men mot deras förnekande har han inte kunnat bevisa det. Nämnden utgår därför från att NN och YY inte fick någon information.

Mäklaren handlade oaktsamt när han inte informerade om elementstammarna. Dessutom handlade han oaktsamt genom att inte heller här ställa någon fråga om beslutade avgiftshöjningar till säljaren eller till föreningen.

Höjning av månadsavgiften; orsakssamband och skada

De mejl från säljarna som refererats ovan under rubriken "Utredningen", visar, enligt nämndens mening, att säljarna skulle ha informerat Mäklaren om de årliga avgiftshöjningarna om han hade ställt en fråga om det. Detsamma får antas gälla om han hade frågat föreningen. Med andra ord: om Mäklaren hade handlat akt-samt, hade NN och YY fått information om de årliga avgiftshöjningarna före köpet.

Som Mäklaren påpekat måste en bostadsrättsköpare räkna med att föreningen kan komma att besluta om avgiftshöjningar. Man kan uttrycka det som att kommande avgiftshöjningar är internaliserade i priset för bostadsrätten, under förutsättning att de är "normala". En "normal" avgiftshöjning påverkar alltså inte priset på en bostadsrätt.

I detta fall uppgick de årliga avgiftshöjningarna till 2,4 procent om året under fem år. Nämnden anser att de årliga höjningarna ligger något över vad som betraktas som normalt och förväntat.

Beträffande elementstammarna och höjningen om åtta procent gör nämnden följande bedömning.

Enligt föreningens nyhetsbrev den 18 februari 2018, som refererats ovan, framgår att föreningen hade beslutat att höja avgiften med åtta procent från april 2020. Av nyhetsbrevet framgår också att höjningen beslutades dels på grund av pågående renovering av värmesystemet, dels för att ta höjd för planerade renoveringar av avloppsstammar och hissar.

En del av avgiftshöjningen tycks alltså ha berott på problemen med elementstammarna, men inte hela. Nu har detta emellertid ingen betydelse för ärendet. Av samma skäl som redogjorts för ovan är det sannolikt att Mäklaren, om han hade frågat säljaren eller föreningen, hade fått information om den beslutade avgiftshöjningen om åtta procent. Att föreningen i mejlet den 9 juni 2019, alltså efter köpet, inte redogjorde för den avgiftshöjningen utan endast för den om 2,4 procent under fem år, torde ha berott på den ställda frågan i mejlet den 7 juni 2019.

Till skillnad från den årliga höjningen om 2,4 procent under fem år, som till största delen kunde ses som förväntad, anser nämnden att höjningen om åtta procent måste ha framstått som oväntad för NN och YY.

Nämnden bedömer att vetskap om de totala avgiftshöjningarna kan tänkas ha påverkat marknadsvärdet med omkring 35 000 kr.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis anser nämnden att Mäklaren bör betala 43 840 kr (35 000 + 8 340) i skadestånd.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Ulf Stenberg, 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.