

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen B.L.

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

Nämnden rekommenderar Mäklaren att betala 93 100 kr till NN och YY.

YRKANDE M.M.

NN och YY har begärt att Mäklaren ska betala 892 800 kr.

Mäklaren har motsatt sig att betala.

BAKGRUND

I september 2019 köpte NN och YY ("NN-YY") en bostadsrättslägenhet i Storstad för 15 250 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I objektsbeskrivningen angavs kostnaderna för el och hemförsäkring till 25 535 kr. Efter köpet visade det sig att uppgiften var felaktig; uppgiften om el avsåg endast nätkostnaden och inte elförbrukningen.

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

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN-YY

I prospektet redovisades en årlig driftskostnad på 25 535 kronor, varav 24 000 kr i elkostnader. När de skulle teckna elavtal framkom att denna uppgift var felaktig. De kontaktade Mäklaren, som jämförde med säljarens uppgifter och konstaterade att hon inte hade tagit med 18 620 kr, som säljaren hade redovisat som elkostnad (14 000 kr för en niomånadersperiod). Den faktiska driftskostnaden var alltså 44 155 kr per år, dvs. 73 procent högre än den som Mäklaren hade uppgett.

Mäklaren medgav att hon hade agerat oaktsamt och uppvisade stor ånger. Hon garanterade att de skulle kompenseras ekonomiskt via företagets försäkringsbolag och de uppmanades att kontakta hennes jurist. Av juristens svarsmejl framgick att Mäklaren medgav oaktsamhet. På juristens rekommendation skickade de ett formellt skadeståndsanspråk, som förmedlades vidare till Mäklarens försäkringsbolag.

Försäkringsbolaget avslog deras begäran om skadestånd med motiveringen att även säljaren hade begått ett misstag som inte noterat den felaktiga uppgiften i prospektet. De anser att denna argumentation är svag och att faktum kvarstår att Mäklaren agerade oaktsamt genom att inte redovisa de uppgifter hon tillhandahållits av säljaren.

Det yrkade beloppet är beräknat utifrån merkostnaden multiplicerad med det antal år de uppskattar att de kommer att bo kvar i bostadsrätten, vilket är 24 år. Därtill önskar de kompensation för den förlust i marknadsvärde som den mycket höga driftskostnaden medför och har därför dubblerat den enligt ovan beräknade summan på 446 400 kr, då en tänkt köpare antas få samma kostnader.

Mäklaren

Grunder

I första hand bestrids yrkandet om skadestånd på den grunden att hon inte uppsåtligt eller av oaktsamhet har åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen.

I andra hand bestrids yrkandet om skadestånd på den grunden att NN-YY inte har lidit någon skada. Under alla omständigheter bestrids att en skada uppgår till yrkat belopp.

Omständigheter

Inför upprättandet av objektsbeskrivningen fick hon skriftligen uppgifter om driftskostnader för lägenheten från säljaren. Av misstag förde hon endast in uppgiften om elnätsavgiften i objektsbeskrivningen. Säljaren hade lämnat uppgift om den faktiska elförbrukningen för nio månader (1/8 2018 – 1/5 2019), uppgående till 13 983 kr, vilken således inte togs med i objektsbeskrivningen. NN-YY har utifrån denna uppgift beräknat kostnaden för årsförbrukningen till 18 620 kr. Med tanke på att uppgiften om elförbrukning inte omfattar månaderna maj – juli, vilka vanligtvis är årets varmaste månader med låg elförbrukning, är det inte sannolikt att kostnaden för elförbrukningen under dessa månader uppgick till ett genomsnitt av de nio månaderna som säljarens uppgifter avsåg. Den beräknade årskostnaden torde uppskattningsvis vara några tusen kronor lägre.

Innan objektsbeskrivningen färdigställdes och lades ut för annonsering skickade hon objektsbeskrivningen till säljaren för korrekturläsning och eventuell korrigeringsring. Den 19 augusti 2019 svarade säljaren och påtalade endast att det förekom ett stavfel. Säljaren påpekade inte något om den angivna uppgiften om driftskostnad.

I och med att säljaren lämnade sitt godkännande till objektsbeskrivningen hade hon fog för att förlita sig på att uppgifterna där var korrekta. Objektsbeskrivningen signerades även på kontraktsdagen av säljaren som därmed intygade den information som lämnats om bostadsrätten.

Även om hon gjorde ett misstag har säljarens godkännande inneburit att det inte föreligger någon skadeståndsgrundande oaktsamhet. Hon har inte, som NN-YY gjort gällande, garanterat att de skulle kompenseras ekonomiskt via mäklarföretagets försäkringsbolag. Hon upplyste NN-YY om att hon omfattades av en ansvarsförsäkring och hur de skulle gå tillväga för att framställa sitt krav.

Även om nämnden skulle finna att hon varit oaktsam i och för sig, föreligger inte någon skadeståndsskyldighet eftersom NN-YY inte har lidit någon skada.

Frågan om NN-YY lidit en skada ska bedömas utifrån om, och i så fall i vilken grad, en korrekt uppgift om kostnaden för säljarnas elförbrukning hade påverkat marknadsvärdet för lägenheten. Den aktuella lägenheten ligger i centrala Storstad, har en boarea om 173 kvm med fem rum och kök och sträcker sig över hela våningsplanet. Hon är av den uppfattningen att marknadens värdering av lägenheten inte hade påverkats med vetskap om den faktiska elförbrukningen med en sannolik månadskostnad om drygt 1 000 kr. Sannolikt är det andra faktorer som är styrande för marknadsvärdet såsom inredning, läge och storlek, än den i sammanhanget låga kostnaden för elförbrukning.

Om nämnden skulle finna att hon är skadeståndsskyldig, ska skadeberäkningen inte göras på det sätt NN-YY gjort gällande. En beräkning enligt deras synsätt innebär att de överkompenseras. Snarare ska i så fall skadeberäkningen göras enligt den praxis som nämnden tillämpar för periodiska avgifter.

NN-YY har tillagt följande:

Att Mäklaren missade att redovisa den korrekta driftskostnaden nämns i hennes yttrande närmast i en bisats. I stället vill Mäklaren lägga över ansvaret på säljarna. De menar att det torde vara en betydande försummelse om en mäklare redovisar en felaktig driftskostnad. Resultatet är falsk marknadsföring, om än oavsiktlig. Säljarna tillhandahöll rätt uppgifter och Mäklaren var därefter skyldig att redovisa dessa uppgifter.

Vad gäller den extrapolerade helårskostnaden, som Mäklaren anser borde vara lägre än deras beräkning pga. de varmare sommarmånaderna, kan tilläggas att den verkliga elkostnaden kommer att vara ännu högre. Detta då säljarna knappt hade bott i lägenheten under de senaste åren, utan spenderat merparten av sin tid på sitt sommarställe.

De noterar med viss förvåning att fotografi av lägenheten används som en form av argumentation mot att värdet skulle påverkas negativt av den extra driftskostnaden. De har svårt att förstå relevansen av detta. Även en attraktiv bostads marknadsvärde påverkas av driftskostnaden vid sidan av andra självklara faktorer.

Mäklaren bedyrade, både per telefon och vid deras sista personliga möte, att de skulle få ekonomisk kompensation. De inser att ord står mot ord, men vill åter hänvisa till ombudet M.E:s mejl, där det tydligt – svart på vitt – framgår att Mäklaren medgett att hon handlat oaktsamt.

Mäklaren anser att de inte har lidit någon skada. De delar inte den ståndpunkten. Så länge de bor kvar i bostaden kommer de lida ekonomisk skada i form av högre boendekostnad än den de beräknade när de valde att köpa bostaden.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat en av säljarna signerad objektsbeskrivning, fotografier över lägenheten, en mejlkorrespondens mellan Mäklaren och säljarna samt en mejlkorrespondens mellan YY och Mäklarens tidigare ombud M.E.

I ett mejl den 26 februari 2020 skrev YY bland annat följande till M.E.

”Jag kontaktar dig på uppmaning av Mäklaren på [mäklarföretag].

[...]

Mäklaren har själv tillstått att den felaktiga uppgiften berott på försummelse från hennes sida.”

M.E. svarade samma dag bland annat följande.

”Det är rätt att kontakta mig då hon begärt mitt biträde i frågan.

Det är också riktigt att hon tilstår att hon missat i driftskostnaden.

[...]”

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.

Om säljaren känner till eller borde ha känt till vilka uppgifter som mäklaren lämnade i objektsbeskrivningen, har säljaren ett strikt ansvar för felaktigheter i dessa uppgifter, jfr 18 § 2 st. köplagen. Strikt ansvar innebär att det inte spelar någon roll

om säljaren hade anledning att tro 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 insett 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 får från säljaren. Mäklaren kan alltså 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.

Vilken uppgift om elkostnaden lämnades?

I den objektsbeskrivning som getts in i ärendet är elkostnaden inte specificerad, endast en klumpsumma om 25 535 kr för el och hemförsäkring redovisas. Parterna förefaller dock vara överens om att elkostnaden hade angetts till 24 000 kr. Mäklaren har i alla händelser inte invänt mot den uppgiften.

Parterna är också överens om att de 24 000 kr endast avsåg nätavgiften.

Vidare är parterna överens om att Mäklaren hade fått uppgift från säljaren om att kostnaden för elförbrukning under perioden den 1 augusti 2018 till den 1 maj 2019 uppgick till 13 983 kr, men att hon inte förde in den uppgiften i objektsbeskrivningen.

Oaktsamhet

Nämnden har kommit fram till att Mäklaren agerade oaktsamt. Skälen till det är följande.

Genom den skriftliga bevisningen är det utrett att säljaren godkände objektsbeskrivningen, och som nämnts undgår mäklaren ofta skadeståndsansvar om säljaren har godkänt den felaktiga uppgiften. Säljarens godkännande kan dock inte bota en oaktsamhet från mäklarens sida. Om mäklaren låter säljaren godkänna en felaktig

uppgift, trots att mäklaren visste eller borde ha vetat att uppgiften var felaktig, är mäklaren inte ursäktad.

Det är utrett att Mäklaren visste att uppgiften om 24 000 kr inte inkluderade elförbrukningen och att hon hade tillgång till en uppgift om kostnaden för elförbrukning som hon inte redovisade i objektsbeskrivningen. Hon agerade därmed oaktsamt.

Skada

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen är det *bostadens* driftskostnader som ska anges i objektsbeskrivningen. Oftast blir det fråga om att redovisa säljarens faktiska driftskostnader för närmast förfluten tid, i varje fall om inte dessa på grund av särskilda omständigheter är onormalt höga eller onormalt låga.

Som nämnts hade säljarna uppgett att kostnaderna för elförbrukning uppgick till 13 983 kr för perioden den 1 augusti till den 1 maj. Mäklaren har anfört att elkostnaderna för perioden inte kan extrapoleras till en årskostnad, detta eftersom elkostnaderna under sommarmånaderna är lägre än den månadsvisa snittkostnaden. Hon har vidare anfört att den verkliga årskostnaden är "några tusen kronor" lägre än den extrapolerade årskostnaden om 18 620 kr. Mot detta har NN-YY anfört att den verkliga elkostnaden kommer att bli högre än 18 620 kr om året, detta eftersom säljarna bodde i sin sommarstuga under större delen av året.

I avsaknad av närmare utredning anser nämnden att elkostnaden får anses uppgå till 18 620 kr.

Nämndens skadebedömning vid avvikelser i periodiska avgifter bygger på en schablon, vilken i sin tur grundas på en uppfattning om hur en felaktig uppgift typiskt sett påverkar marknadspriset. Enligt nämndens praxis kan skadan ofta beräknas som den årliga merkostnaden multiplicerad med faktorn fem. Nämnden gör ingen annan bedömning i detta fall. Skadan bör alltså beräknas till 93 100 kr (18 620 X 5). Detta belopp bör Mäklaren rekommenderas att betala i skadestånd.

På nämndens vägnar:

Magnus Melin

INFORMATION

I beslutet har deltagit: jur kand Magnus Melin, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Björn Willborg, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare och Guy Wallster, 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.