

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen M.S.

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

Nämnden rekommenderar Mäklaren att betala 45 000 kr till NN och YY.

YRKANDE M.M.

NN och YY har begärt att Mäklaren ska betala 155 000 kr.

Mäklaren har godtagit att betala 45 000 kr. Han har motsatt sig att betala den res-terande delen av kravet.

BAKGRUND

NN och YY har köpt en bostadsrättslägenhet i Förstad. Affären förmedlades av Mäklaren.

I objektsbeskrivningen angavs felaktigt att Telia tripleplay ingick i månadsavgiften. Vidare redovisades inte kostnaden för varmvatten, och elkostnaden var felaktigt angiven.

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 och YY

Efter köpet har tre saker kommit upp som de inte hade räknat med.

1. Avgiften som står angiven i objektsbeskrivningen och kontraktet stämmer inte med verkligheten. Efter samtal med föreningens förvaltare kom det fram att det hade skett en avgiftshöjning i januari 2020. De köpte lägenheten den 27 augusti men fick enbart den gamla avgiften redovisad. I objektsbeskrivningen står att avgiften på 5 305 kr inkluderar Telia tripleplay, vilken den inte gör.

2. Kostnaden för varmvatten redovisades inte. Under rubriken "Driftskostnader" finns redovisat försäkringskostnader samt el, men varmvatten var utelämnat.

3. Driftkostnaden för el stämmer inte heller. Nätavgiften uppgår till 380 kr i månaden exklusive förbrukning. Objektsbeskrivningen redovisar 350 kr i månaden inklusive förbrukning.

Punkt 1 och 2 har resulterat i en ökad månadskostnad på tio procent för dem. Kostnader de absolut inte har räknat med. Att punkt 3 innebär en extra utgift för dem säger sig självt.

När de bestämmer sig för att flytta från lägenheten kommer tio procents avgiftshöjning innebära ett lägre försäljningsvärde. Enligt en oberoende mäklare skulle denna avgiftshöjning minska försäljningsvärdet med 110 000 kr i dagens marknad.

För att summera har de en avgiftshöjning på 750 kr i månaden på grund av det ovannämnda. På fem år, som är praxis, resulterar detta i 45 000 kr i extra kostnad för dem. Till detta kommer det lägre försäljningspriset på 110 000 kr. Därför yrkar de på ett skadestånd om 155 000 kr.

Mäklaren

Han medger anmälarnas krav avseende merkostnader för Telia tripleplay samt elförbrukning, 45 000 kr.

Han bestrider emellertid kravet om 110 000 kr avseende anmälarnas påstående att de köpt lägenheten till ett för högt pris. Lägenheten har marknadsförts enligt det värde denna hade på marknaden vid tillfället, och att det är även så att anmälarna inte har betalat för mycket för lägenheten med hänsyn tagen till tidigare försäljningar av liknande lägenheter i området.

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 uppkommit en ekonomisk skada, dels att det finns ett orsakssamband mellan mäklarens brott mot lagen 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.

Bedömningen i detta fall

Parterna är överens om att Mäklaren agerade oaktsamt och orsakade en skada genom att ange felaktiga uppgifter i objektsbeskrivningen. De är också överens om att NN och YY fått en månadskostnad som är 750 kr högre än vad de hade anledning att räkna med vid köpet.

Vid avvikelser i periodiska avgifter kan skadan enligt nämndens praxis ofta beräknas som den årliga merkostnaden multiplicerad med faktorn fem. Metoden syftar till att schematiskt avgöra hur mycket lägre priset skulle ha blivit om den verkliga avgiften hade varit känd, jfr 38 § köplagen. Nämnden ser ingen anledning att göra någon annan bedömning i detta fall. Skadan ska alltså anses uppgå till 45 000 kr

(750 X 12 X 5). Det beloppet, som också är medgivet, 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.