

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen I.W.

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

Nämnden rekommenderar Mäklaren att betala 60 000 kr till NN och YY.

YRKANDE M.M.

NN och YY har begärt att Mäklaren ska betala 60 000 kr.

Mäklaren har motsatt sig att betala.

BAKGRUND

NN och YY ("makarna NN") har köpt en fastighet i Småorten för 3 075 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I den tryckta objektsbeskrivningen angavs att fastigheten skulle komma att anslutas till kommunalt avlopp och att kostnaden för detta uppskattades till 40 000 kr.

Parterna är överens om att den uppgiften var felaktig och att den verkliga kostnaden uppgår till omkring 100 000 kr.

Parterna är också överens om att Mäklaren före köpet fick kännedom om att kostnaden för avloppsanslutning uppgick till omkring 100 000 kr, men att han inte informerade makarna NN om detta.

Kort efter köpet fick makarna NN ett erbjudande om att låta köpet återgå, ett erbjudande som de tackade nej till.

Nämnden kommer först att återge det som parterna har anfört. Under rubriken "Nämndens bedömning" kommer nämnden att förklara varför den anser att Mäklaren är ersättningsskyldig.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

Makarna NN

Makarna NN har i huvudsak anfört att det lämnades en felaktig uppgift om kostnaden för avloppsanslutning och att Mäklaren ansvarar för den felaktiga uppgiften.

Vidare har de uppgett följande.

Mäklaren sa att de kunde häva köpet, men att den andra budgivaren ("Budgivare 2") var villig att betala samma pris kände de inte till. Det låter märkligt eftersom Budgivare 2 valde att stanna i budgivningen när de, makarna NN, hade lagt sitt sista bud.

De var inte intresserade av att häva köpet eftersom de då enligt köpekontraktet skulle bli ersättningsskyldiga mot säljaren.

Vad de blev informerade om i efterhand var att Budgivare 2 under budgivningen kände till den verkliga kostnaden för anslutning till kommunalt avlopp.

Mäklaren

Kort före kontraktsskrivningen fick han veta att kostnaden för avloppsanslutningen uppgick till 100 000 kr. Han ändrade i objektsbeskrivningen och tänkte ta upp saken på kontraktsskrivningen, men tyvärr glömde han bort det.

Kort efter kontraktsskrivningen kom han på att han hade glömt att ta upp saken och kontaktade makarna NN. Först hade makarna NN ingen åsikt om detta, men

de ringde tillbaka dagen därpå och meddelade att de inte var nöjda. Han kontaktade då Budgivare 2 som hade lagt samma bud som makarna NN. Budgivare 2 var fortfarande intresserad av att köpa fastigheten till det aktuella priset. Han kontrollerade med säljaren om de kunde gå med på att häva köpeavtalet och att istället ingå avtal med Budgivare 2, vilket säljaren gick med på. Han meddelade makarna NN att de hade möjlighet att häva köpet. Detta var makarna NN dock inte intresserade av.

Grunder för bestridandet

Makarna NN har uppgett att de inte var intresserade av att häva avtalet eftersom det kunde medföra ersättningsskyldighet. Makarna NN undersökte dock inte, genom att exempelvis fråga säljaren och honom, om det faktiskt skulle resultera i någon skada för säljaren om de hävde avtalet. Om makarna NN hade varit intresserade av att häva köpet, hade de enkelt kunnat få informationen om att det inte skulle resultera i några kostnader för dem att häva avtalet eftersom det fanns en annan budgivare som var beredd att köpa fastigheten för samma pris.

Det kan inte anses föreligga någon skada eftersom makarna NN valde att inte häva avtalet trots att det inte skulle medföra någon ersättningsskyldighet mot säljaren.

Dessutom har makarna NN uppgett att Budgivare 2 kände till den verkliga kostnaden för anslutningsavgiften redan under budgivningen. Om en annan budgivare, som känt till den verkliga kostnaden, har lagt samma bud som makarna NN får de anses ha köpt fastigheten till marknadsvärdet, även om de själva inte kände till den faktiska kostnaden vid tidpunkten för kontraktsskrivningen. Någon ekonomisk skada föreligger därmed inte.

Makarna NN har bland annat tillagt följande:

Vid kontraktsskrivningen förklarade Mäklaren att om de av någon anledning skulle ångra köpet efter att kontraktet skrivits, var det ekonomiskt sett bättre att genomföra köpet och sedan sälja fastigheten vidare än att häva köpet. Det var en av anledningarna till att de ansåg att det var bättre att genomföra köpet när de fick reda på den verkliga kostnaden för anslutning av kommunalt avlopp. De såg ingen anledning att ifrågasätta Mäklarens information när de blev tillfrågade om de ville häva köpet.

Att de inte skulle lida någon ekonomisk skada stämmer inte. De kommer i vår/sommar, när fakturan för anslutningsavgiften kommer, att få betala 60 000 kr.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Nämnden har kommit fram till att Mäklaren är skadeståndsskyldig och att skadan uppgår till 60 000 kr. Skälen till det är följande.

Som nämnden uppfattat det har Mäklaren medgett att han agerade oaktsamt när han glömde att informera om kostnaden för avloppsanslutning.

Mäklaren har invänt att säljaren erbjöd makarna NN att låta köpet återgå utan några ekonomiska konsekvenser, men att de inte accepterade det erbjudandet. Av det följer, som Mäklaren får uppfattas, att makarna NN har orsakat sin egen skada eller inte försökt begränsa den.

Nämnden kan inte dela Mäklarens uppfattning. En skadelidande är visserligen skyldig att vidta skadebegränsande åtgärder, men den skyldigheten kan inte sträcka sig så långt att den skadelidande är skyldig att avstå från sitt köp, se FRN 116/18. Motsvarande ordning gäller inom köprätten. En köpare är visserligen skyldig att försöka begränsa säljarens skada, men vid fel i varan finns ingen skyldighet för köparen att låta köpet återgå utan köparen kan hålla sig till de köprättsliga felreglerna.

Makarna NN var alltså inte skyldiga att acceptera säljarens erbjudande om återgång av köpet. Vid denna bedömning saknar det betydelse om makarna NN kände till eller inte kände till att en återgång inte skulle medföra några kostnader för dem.

Mäklaren har också invänt att det inte har uppkommit någon skada, detta eftersom Budgivare 2 erbjöd sig att köpa fastigheten för samma pris.

Det är utrett att makarna NN kommer att drabbas av en utgift om cirka 60 000 kr som de inte hade anledning att räkna med vid köpet. Av det följer, enligt nämndens mening, en presumtion för att de också lidit en ekonomisk skada om cirka 60 000 kr. Att Budgivare 2 erbjöd sig att köpa fastigheten för samma pris innebär inte att presumtionen är bruten. (Med "presumtion" menas att en nämnd eller domstol utgår från att något är fallet och lägger det till grund för bedömningen så länge det inte har motbevisats.)

Sammanfattningsvis bör Mäklaren rekommenderas att betala 60 000 kr till makarna NN.

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.