

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Biträdande förbundsjuristen OB

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

Nämnden rekommenderar Mäklaren att betala 12 000 kr till NN.

YRKANDE M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala 129 000 kr.

Mäklaren har motsatt sig kravet och inte godtagit det begärda beloppet som rimligt i och för sig.

BAKGRUND

Den 30 april 2024 köpte NN en bostadsrättslägenhet i Mellanstaden för 2 300 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I objektsbeskrivningen angavs månadsavgiften till 4 222 kr. Den uppgiften var felaktig. I verkligheten uppgick avgiften till 4 422 kr.

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 och med vilket belopp.

NN:s anmälan är skriven på engelska. Nämnden återger den nedan i dess helhet, i stort sett utan några redigeringar.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN

I have bought an apartment in Fastighetsgatan 6, Mellanstaden. However, upon receiving the first month's avgift faktura, I noticed the avgift was 200 kr (4 422 kr instead of 4 222 kr) more than advertised. Upon further investigation, it was seen that the avgift was already the incorrect amount even during the signing of the contract (end of April 2024) and was already 4 422 kr. That is, the avgift did not increase in between the signing and the collection of keys, but was already stated incorrectly in the object description. According to the BRF and BRF ordforande, the avgift increase was also already communicated the year before. Before the Contract Signing, from my side, I have made all due diligence to collect correct information. But still ended up in this condition. Now I suffer a direct loss of value of the apartment and also incurring additional costs. Hence, I request 129 000 kr in compensation. Please see the reasoning below.

Background for compensation:

- 1) Increased monthly cost: I incur a direct cost 200 kr/month extra, which will be charged throughout the period of the apartment's ownership (and have been facing since the buying of the apartment)
- 2) Bidding decision and Apartment Value: I have directly taken up now apartment devaluation due to increased avgift and not only that, I have bid on the apartment on what I believe to be a fair value based on the information provided, which was incorrect. Since the sellers themselves have deemed that 2 195 mkr is a sufficiently good amount for the sale of the apartment, I would not have bid more given the correct avgift information (or not entered a bid at all).

Compensation breakdown:

- 1) 200 kr x 10 Years = 24 000 kr. (My Direct incurred cost)
- 2) 105 000 kr Return/Overbid amount : (Considering 2,195 mkr was the utgångs price, and I bid to 2,3 mkr – 105 000 kr Overbid) . (Approx 5% Value drop if accounted in other terms)

Mäklaren

Reklamation

Reklamation framställdes den 26 januari 2025.

I första hand gör hon gällande att reklamationsfristen började löpa den 6 maj 2024. Vid det datumet efterfrågade NN den s.k. mäklarbilden, vilken översändes via mejl. Trots att det var uppenbart att månadsavgiften i mäklarbilden skiljde sig från den avgift som hade redovisats i objektsbeskrivningen, påtalade NN inte någonting om felaktigheter eller krav om skadestånd. Reklamation har därmed skett för sent.

I andra hand gör hon gällande att reklamationsfristen började löpa vid tillträdet den 16 september 2024, i samband med att NN fick den första månadsavin med avgiften om 4 421 kr 75 öre från bostadsrättsföreningen. Vid den tidpunkten måste det stått klart för NN att månadsavgiften var högre än den som angavs i objektsbeskrivningen.

Oaktsamhet

Till följd av ett förbiseende angavs i objektsbeskrivningen att månadsavgiften var 4 222 kr, i stället för den då gällande avgiften om 4 421 kr 75 öre.

Inför förmedlingen sändes objektsbeskrivningen ut till säljarna för påsyn, och de godkände att innehållet var korrekt. Genom godkännandet hade hon anledning att förlita sig på att uppgifterna överensstämde med rådande förhållanden. Oaktsamhet bör därför inte anses föreligga.

Ekonomisk skada och orsakssamband

Påstådd skada bestrids mot bakgrund av att NN:s beräkningsmodell saknar stöd i lag och praxis. NN skulle bli dubbelkompenserad genom att få begärt skadestånd – och inte försättas i samma ekonomiska situation som om påstådd skada inte skett.

Att säljarna skulle ha sålt bostadsrätten till en lägre köpeskilling än 2 300 000 kr är inte styrkt. Att NN skulle haft möjlighet att köpa bostadsrätten till ett 105 000 kronor lägre pris är grundlöst – orsakssamband saknas helt.

Det bestrids att marknadens betalningsvilja hade påverkats om den verkliga månadsavgiften hade framgått av objektsbeskrivningen. Avvikelsen mellan månadsavgifterna är alltför marginell för att kunna ha haft en inverkan på priset av bostadsrätten.

UTREDNINGEN

I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande:

Månadsavgift 4 222 SEK

I lägenhetsregistret angavs bland annat följande:

Månadsavgift
4 421,75

I ett mejl till NN den 27 januari 2025 skrev Mäklarens chef CJ bland annat följande:

“Thank you for your email. I am [Mäklarens] manager and I’ve discussed the matter with [Mäklaren].

It is, of course, unfortunate that the fee was listed incorrectly in the advertisement. While this is very rare, it has happened before. In such cases, we have compensated the customer with the equivalent of two years’ difference in fees. We are happy to do the same for you and compensate you for two years of the fee difference, which in this case would amount to SEK 4,800.”

NÄMNDENS BEDÖMNING

Reklamation

Mäklaren erbjöd, genom sitt mäklarföretag, NN ersättning för felet med 4 800 kr, se ovan under rubriken ”Utredningen”. Vid sådant förhållande kan Mäklaren inte nu göra gällande att reklamation har skett för sent, jfr rättsfallet NJA 1993 s. 436.

Oaktsamhet

Den korrekta månadsavgiften var angiven i lägenhetsregistret – se ovan under rubriken "Utredningen" – och Mäklaren har uppgett att hon lämnade den felaktiga uppgiften "av förbiseende". Hon agerade därmed oaktsamt. Att säljarna godkände objektsbeskrivningen med den felaktiga uppgiften saknar vid nu angivna förhållanden betydelse.

Orsakssamband och skada

Enligt nämndens praxis kan skadan beräknas som den ökade årskostnaden multiplicerad med faktorn fem. Det innebär att skadan ska anses uppgå till 12 000 kr (200 X 12 X 5). Det beloppet bör Mäklaren betala i skadestånd.

På nämndens vägnar:

Ingemar Persson

INFORMATION

I beslutet har deltagit: f.d. justitierådet Ingemar Persson, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Johan Nordenfelt, fastighetsmäklarrepresentant, Per Isberg, fastighetsmäklarrepresentant och Guy Wallster, fastighetsmäklarrepresentant. Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin. Nämndens beslut är enhälligt.

Beslutet kan inte överklagas. Beslutet kan omprövas endast 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.