

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen DH

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

Nämnden rekommenderar Mäklaren att till NN och YY betala 24 335 kr.

YRKANDEN M.M.

NN och YY har begärt att Mäklaren ska betala 161 680 kr.

Mäklaren har motsatt sig kravet och inte godtagit det begärda beloppet som rimligt i och för sig. För egen del har hon begärt att ett eventuellt skadestånd ska jämkas, i första hand till noll.

BAKGRUND

Den 14 februari 2024 köpte NN och YY ("NN-YY") en fastighet i X-orten för 4 800 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande:

Driftskostnad
Antal personer i hushållet: 4
Fördelas enligt följande:
Försäkring: 6 543 kr/år
Renhållning: 5 000 kr/år
Vatten och avlopp: 5 000 kr/år
El: 20 510 kr/år
Årlig elförbrukning
18 645 kWh/år

Parterna är överens om att uppgifterna om el- och VA-kostnaderna var felaktiga. NN-YY, som anser att Mäklaren agerade oaktsamt när hon lämnade de felaktiga uppgifterna, har begärt skadestånd.

Av det begärda beloppet avser 71 360 kr ersättning för felaktigt uppgivna VA-kostnader och 90 320 kr ersättning för felaktigt uppgivna elkostnader.

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

Grunder

Mäklaren har förmedlat två felaktiga uppgifter. Uppgifterna var orimliga i den meningen att redan säljarnas fasta kostnader för el- och VA-abonnemang översteg de kostnader som angavs i objektsbeskrivningen.

Säljarnas verkliga kostnader var 80 respektive 100 procent högre än vad som redovisades. I kronor räknat uppgår avvikelsen sammanlagt till 21 459 kr/år.

Mäklaren borde ha insett att uppgifterna var felaktiga och har därmed handlat oaktsamt.

Mäklarens marknadsföring av driftkostnaderna

På visningen (år 2024) frågade de Mäklaren hur det kunde vara så låga driftkostnader på ett stort hus med uppvärmd pool, garage och elbilsladdare. Framför allt undrade de om driftskostnader för poolen. Mäklaren pratade då om hur bra och dyr utrustning säljarna hade installerat och att pooldriften knappt kostade något. Värmepumpen till poolen nämndes och hur dyrt det hade varit att bygga en sådan pool idag. Även annan utrustning framhölls som bra. Det var som en försäkran att allt var i sin ordning med objektsbeskrivningen.

De var de enda budgivarna och hade inte betalat så hög köpeskilling om de vetat att driftskostnaderna var 21 459 kr/år högre än angivet – och med deras normala förbrukning ännu högre.

De noterar att Mäklaren har koppling till säljarna genom att vara nära kollega med säljarens syster (mäklare på samma företag).

Driftkostnad: vatten och avlopp

Driftkostnaden för VA (vatten och avlopp) var angiven till 5 000 kr per år i objektsbeskrivningen. X-ortens Vatten & Avlopp har angett att kostnaden för fastigheten år 2023 var 8 338 kr/år, med en förbrukning på 121 kbm vatten. Det är en bra bit under normala riktvärden på 150–200 kbm utan pool (deras prognos är över 200 kbm). Bara de fasta kostnaderna, om förbrukningen varit noll, uppgick år 2023 till 5 705 kr/år. Det är alltså teoretiskt omöjligt att ha en sådan låg kostnad som var angivet i objektsbeskrivningen. Något Mäklaren skulle ha reagerat på.

Det har även framkommit att VA-avgifterna höjdes betydligt från den 1 januari 2024, vilket meddelades hösten 2023 av X-ortens Vatten. Höjningen är signifikant, cirka 20 procent, och därmed något som skulle ha förmedlats vid försäljningen år 2024. Det gör att kostnaderna (baserat på säljarnas låga vattenförbrukning) är 9 927 kr/år. Detta är alltså cirka 100 procent högre än den angivna kostnaden. Vid en mer rimlig förbrukning (150–200 kbm) blir skillnaden ännu större.

Av Hovrätten över Skåne och Blekinges dom i mål T 2265-17 kan utläsas att en felaktigt angiven kostnad för drift bör regleras som mellanskillnaden mellan den utfästa uppgiften och den faktiska under tio års tid. Med säljarnas egen förbrukning som underlag har de ett anspråk på 49 927 kr i denna del.

Driftkostnad: el

Driftkostnaden för el är angiven till 20 510 kr/år i objektsbeskrivningen. E:ON har uppgett att denna elkostnad var omöjlig att ha år 2023 för denna typ av fastighet och förbrukning i aktuellt elprisområde. Säljarna har senare erkänt att den faktiska kostnaden var 37 039 kr/år. Det är 80 procent högre än den angivna siffran och inte möjlig att ha, såvida inte elhandeln hade varit gratis. Redan abonnemang, överföring och skatt uppgår till det angivna beloppet. De anser att Mäklaren borde ha kunskap om kommunen hon förmedlar fastigheter i. Hon borde insett att med angiven förbrukning på 18 645 kwh/år var den angivna driftkostnaden inte möjlig. De bodde i Z-stad, i en lägenhet, och hade ingen kunskap om prisskillnader mellan kommuner eller mellan lägenhet och hus. De vill också poängtera att det är driftskostnaden som är obligatorisk i en objektsbeskrivning, inte förbrukningen i kWh.

Även i detta fall är Hovrätten över Skåne och Blekinges dom i mål T 2265-17 vägledande vad gäller ersättning. Det skulle innebära rätt till skadestånd med 165 320 kr. De vände sig i ett första skede till säljarna, som bestred kravet. Efter många vändor med jurister har de fått 75 000 kr i ersättning från säljarna. Resterande belopp, 90 320 kr, anser de att Mäklaren ska stå för.

De har inte krävt säljarna på ersättning gällande VA-kostnaderna eftersom detta upptäcktes senare.

Mäklaren*Grunder för bestridandet*

I första hand bestrids kravet på den grunden att hon inte uppsåtligen eller av oaktsamhet har åsidosatt någon skadeståndssanktionerad bestämmelse i fastighetsmäklarlagen.

I andra hand bestrids kravet på den grunden att eventuell skada inte uppgår till krävt belopp.

I tredje hand ska ett eventuellt skadestånd jämkas.

Bakgrund

Inför försäljningen upprättade hon en objektsbeskrivning. Angående fastighetens VA- och elkostnader fanns följande uppgift i beskrivningen:

Driftskostnad
Antal personer i hushållet: 4

Fördelas enligt följande:
Försäkring: 6 543 kr/år
Renhållning: 5 000 kr/år
Vatten och avlopp: 5 000 kr/år
El: 20 510 kr/år

Årlig elförbrukning
18 645 kWh/år

Som angavs i objektsbeskrivningen härrörde uppgifterna huvudsakligen från säljaren och kontrollerades av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna gav anledning till detta.

Uppgifterna i objektsbeskrivningen om VA och el lämnades av säljarna i november 2023. När hon hade upprättat objektsbeskrivningen godkändes den av säljarna. Detta framgår av mäklarjournalen.

De kostnader som säljarna har uppgett har inte varit onormalt låga eller orimliga på något sätt. Byggnaden på fastigheten är från år 2015 och kunde därför antas vara uppförd med en modern och driftsnål konstruktion. Att en fastighet är utrustad med pool ökar inte de totala elkostnaderna påtagligt, särskilt inte om poolanläggningen är av hög standard (som i detta fall).

De uppgivna kostnaderna för el och VA ligger i linje med motsvarande kostnader för andra jämförbara objekt som hon förmedlat.

Det är vidare viktigt att ha i åtanke att kostnadernas storlek påverkas av förhållanden hos varje enskild fastighetsägare. Vilken el- eller VA-kostnad som en fastighetsägare har beror på just dennes förbrukning, som kan skilja sig mycket från förbrukningen som en annan fastighetsägare skulle ha haft.

Gällande elkostnaden kan en fastighetsägare genom fastprisavtal och andra former av avtal under en period ha elkostnader som understiger vad andra fastighetsägare har betalat för rörliga elpriser. Av betydelse för elkostnaden är även tiden på dygnet då elförbrukningen sker.

Hon hänvisar till en tabell på Energimarknadsinspektionens hemsida med prisstatistik för elhandel. (www.ei.se/sv/statistik/statistik-inom-området-el/Statistik-om-elhandel/historiska-jamforpriser-pa-elhandelsavtal/) Tabellen avser Elområde 3, där den aktuella fastigheten ligger, och visar ett genomsnitt av alla inrapporterade priser till Elpriskollen per den 15:e i varje månad. Priserna är totalt örespris per kWh, med alla kostnader för elhandelsavtal och moms inkluderade.

Av tabellen kan följande slutsatser dras. En fastighetsägare i Elområde 3 har fram till årsskiftet 2021/2022 kunnat binda sitt elpris till långt under 1 kr/kWh. Efter den dramatiska stegringen av elpriserna år 2022 har priserna under år 2023 börjat sjunka mot de nivåer som historiskt sett har varit normala. Efter vintern 2023 har de rörliga elpriserna i Elområde 3 bara vid några tillfällen rört sig över 1 kr/kWh.

Det var i november 2023 som säljarna lämnade uppgiften till henne om att deras kostnad för el uppgick till drygt 20 000 kr för en årlig förbrukning om 18 645 kWh. Mot bakgrund av elkostnaderna vid förmedlingar av andra jämförbara objekt, de historiska elpriserna och att fastighetsägare har möjlighet att teckna fastprisavtal med lång bindningstid, hade hon inte anledning att reagera på och ifrågasätta säljarnas uppgift om sin elkostnad.

Det ska förtydligas att hon inte har haft någon skyldighet att kontrollera denna uppgivna kostnad mot elnätsavgifterna hos den lokala nätägaren (E.ON) eller de avtal som säljaren haft avseende elhandel.

På motsvarande sätt har hon inte haft någon skyldighet att kontrollera säljarnas uppgift om VA-kostnaden – vilken framstår som fullt rimlig – mot taxan hos den lokala VA-huvudmannen (X-ortens Vatten). Hon har inte heller haft någon skyldighet att undersöka om det funnits planerade höjningar av VA-avgifterna.

Hon vill därutöver bemöta påståendet att hon har koppling till säljarna genom att vara nära kollega med den ena säljarens syster, som är mäklare inom samma företag. Den mäklaren jobbar på ett annat kontor och de möts relativt sällan. Hon hade aldrig träffat säljarna före uppdraget att förmedla deras fastighet. Denna omständighet saknar alltså all relevans för prövningen av detta ärende.

Eventuell skada uppgår inte till krävt belopp

Enligt FRN:s praxis beräknas skadan i denna typ av fall oftast som den årliga merkostnaden multiplicerad med faktorn fem, vilket syftar till att schematiskt avgöra hur mycket lägre priset skulle ha blivit om den verkliga kostnaden hade varit känd.

I objektsbeskrivningen är den angivna VA-kostnaden 5 000 kr/år. Hon kan vitsorda att den rätta VA-kostnaden i objektsbeskrivningen skulle ha varit 8 338 kr/år. Differensen, 3 338 kr, multiplicerad med faktorn fem ger ett belopp om 16 690 kr.

I objektsbeskrivningen är den angivna elkostnaden 20 510 kr/år. Det finns inga uppgifter om de kostnader som säljarna fakturerades under november och december 2022, men hon kan för enkelhets skull vitsorda att säljarna mellan november 2022–oktober 2023 fakturerades 37 039 kr. Det är elkostnaden för denna period

som säljarna har rapporterat till henne. Säljarna har för november och december 2022 tagit emot statligt elstöd om 10 996 kr som kompensation för de höga elpriserna då. Detta elstöd bör avräknas från de driftskostnader som ska tas upp i objektsbeskrivningen. Hon kan därmed vitsorda att den rätta elkostnaden i objektsbeskrivningen skulle ha varit 26 043 kr. Differensen, 5 533 kr, multiplicerad med faktorn fem ger ett belopp om 27 665 kr.

NN-YY har meddelat att de har fått 75 000 kr från säljarna efter ett krav mot dem gällande driftskostnaderna. Det överstiger det maximala skadeståndsbeloppet som NN-YY potentiellt skulle kunna få från henne, 44 355 kr (16 690 kr + 27 665 kr), vilket belopp ska motsvara prisavdraget på fastighetens köpeskilling om de verkliga driftskostnaderna hade varit kända. NN-YY har således redan blivit fullt ut kompenserade i fråga om de felaktiga driftskostnaderna.

Eventuellt skadestånd avseende VA-kostnaderna ska jämkas

NN-YY har anfört att de inte har krävt säljarna på ersättning gällande VA-kostnaderna, med förklaringen att detta uppdagades senare och de bestämde sig för att i stället ställa henne till svars. Det får förstås som att NN-YY inte har reklamerat mot säljarna beträffande VA-kostnaderna.

I 3 kap. 25 § andra stycket fastighetsmäklarlagen anges att om fastighetsmäklaren har betalat skadestånd till köparen på grund av skada som köparen har tillfogats genom att fastigheten avviker från vad köparen har haft anledning att räkna med, kan mäklaren kräva tillbaka skadeståndet från säljaren i den utsträckning också säljaren är ansvarig för skadan och det inte är oskäligt att säljaren i sista hand får bära detta ansvar ensam.

I Magnus Melins kommentar till denna bestämmelse (Fastighetsmäklarlagen – En kommentar, Juno-version 5A) står följande:

”Om köparen underlåter att reklamera mot säljaren och i stället vänder sig mot mäklaren, är mäklaren förhindrad att utöva regressrätt mot säljaren: säljaren har på grund av köparens uteblivna reklamation inte längre något köprättsligt ansvar. Annorlunda uttryckt kan köparen, genom sin underlåtenhet att reklamera mot säljaren, förstöra mäklarens regressrätt mot säljaren. En fråga är om en sådan underlåtenhet får några konsekvenser för köparens rätt till skadestånd från mäklaren. Ett av syftena bakom reklamationsinstitutet anses vara att minska den felande partens skada genom att skydda dennes regressanspråk mot tredje man. Det är tydligt att köparens underlåtenhet att reklamera mot säljaren kan skada mäklaren på så sätt att dennes regressrätt mot säljaren går om intet. Om köparen underlåter att skydda mäklarens

regressrätt mot säljaren, är det möjligt att det bör få återverkningar på köparens skadeståndsanspråk mot mäklaren på så sätt att skadeståndet jämkas.”

Genom att inte tillvarata sin rätt mot säljarna genom att reklamera har inte heller NN-YY skyddat hennes regressrätt mot säljarna. Om hon ska betala skadestånd till NN-YY, kan hon därefter inte vända sig mot säljarna med ett ersättningskrav. Till följd av detta bör hennes eventuella skadestånd till NN-YY avseende VA-kostnaderna jämkas, i första hand till noll.

NN-YY tillade i huvudsak följande:

Mäklaren har okritiskt förmedlat två uppgifter i objektsbeskrivningen, som visat sig vara 80 respektive 100 procent högre än angivet. Båda uppgifterna har även visat sig vara omöjliga att ha i den aktuella kommunen: fasta kostnader för avgifter m.m. överstiger den angivna kostnaden, även om både elen och vattnet varit gratis. Eftersom uppgifterna är så pass felaktiga, anser de att Mäklaren borde ha insett att de var felaktiga och har därmed handlat oaktsamt genom att okritiskt förmedla dem.

Självklart påverkas värdet på ett hus om driftkostnaderna är signifikant högre än angivet, och självklart påverkas deras ekonomi under många år. Bankerna använder de angivna driftkostnaderna vid beslut om nivå på bolån.

De var de enda budgivarna och hade inte betalat en så hög köpeskilling om de vetat att driftkostnaderna varit 21 459 kr/år högre än angivet – och med deras normala förbrukning faktiskt ännu högre.

I FRN 6/17 uppgick felet bara till 12 582 kr/år. Uppgifterna är betydligt mer felaktiga i deras fall.

Elkostnader

Förbrukningen för cirkulation och uppvärmning av poolen (till samma gradtal som säljarna) under sommarmånaderna är cirka 3 000–4 000 kWh. Under år 2023 var elkostnaden i genomsnitt 205 öre/kWh för hushåll med högre förbrukning än 15 000 kWh per år (källa: SCB). Det skulle då ge en kostnad på 6 150–8 200 kr. Sedan kan man hävda att elen är billigare på sommaren, men större delen av kostnader är abonnemang och skatter, vilket ger åtminstone en kostnad på 5 000 kr/år. Även elbilsladdaren hade liknande förbrukning för säljarna (strax under 3 000 kWh/år). Om säljaren marknadsför ett hus med fokus på all denna lyx (pool, elbilsladdare etc.) ska Mäklaren reagera på grovt felaktigt angivna driftkostnader.

De objektsbeskrivningar som Mäklaren har gett in ska bortses från helt av följande skäl:

- Det krävs bevis i form av fakturor. Mäklare ska inte kunna luta sig mot potentiellt felaktiga uppgifter för att hävda "icke onormalt". Det är vanligt att säljare felaktigt tar med statligt elstöd för ett år av räkningar som inte har elstöd, eller anger en felaktig period (till exempel sex månader i stället för ett år).
- Ingivna objektsbeskrivningar anger inte elförbrukning och kan alltså ha hälften eller mindre än deras fastighet. I deras objektsbeskrivning var förbrukningen explicit angiven till 18 645 kWh per år och något Mäklaren skulle reagerat på, så angiven kostnad inte kunde stämma.
- Samtliga de exempel som Mäklaren är från annan kommun.
- Endast ett av husen i Mäklarens exempel har en pool (mindre) och det framgår inte om den är uppvärmd.
- Inte något av husen i Mäklarens exempel verkar ha elbilsladdare.
- Ett av Mäklarens exempel har solceller, vilket sänker elkostnaderna enormt. Jämförelsen är absurd.

Alla deras anspråk och jämförelser bygger på säljarnas egen förbrukning.

Mäklaren försöker antingen aktivt vilseleda, eller har hon missförstått elkostnader totalt. Prisstatistiken hon presenterar gäller för just elhandelsavtalet och inkluderar inte elnätsavtal. Säg då att de följer Mäklarens eget resonemang. Enligt statistiken är för år 2021 det bästa, bundna treåriga priset 54,01 öre/kWh. Alla priser efter är högre och innan hade alltså avtalet hinna löpa ut för deras egen beräkning. Detta ger en elhandelskostnad på 10 070 kr för angiven förbrukning.

Enligt deras ingivna bevisning uppgår elnätskostnaderna för år 2024 med angiven förbrukning 25 059 kr. Enligt säljarna var elnätskostnaderna för år 2023 cirka 20 000 kr för dem. De vill poängtera att detta var under en period där elnätsföretaget tillfälligt sänkte sina avgifter: <https://www.eon.se/nyheter/e-on-saenker-tillfaellt-elnaetsavgifterna>

Summa för Mäklarens eget exempel om man lyckats binda elavtal helt perfekt för bästa pris: $25\,059 + 10\,070 = 35\,129$ kr, alternativt $20\,510 + 10\,070 = 30\,580$ kr.

Mäklaren har alltså bevisat åt dem att den lägsta möjliga kostnaden med angiven förbrukning hade varit 30 000 kr/år, medan medelvärdet i Sverige var cirka 40 000 kr/år och den faktiska cirka 37 000 kr/år.

VA-avgifter

De upprepar att VA-avgifterna höjdes betydligt den 1 januari 2024 och detta meddelades hösten 2023 av X-ortens Vatten. Höjningen är signifikant, cirka 20 procent, och därmed något som skulle ha förmedlats vid försäljningen år 2024. Det gör att kostnaderna (baserat på deras egna, väldigt låga, vattenförbrukning för fastigheten) är 9 927 kr/år. Hade höjningen varit normal, till exempel 3–4 procent, hade de hållit med om att man inte är skyldig att meddela detta.

Elstöd

De uppgifter de fått av säljarna avser januari–december 2023. Säljarna kan inte hävda statligt elstöd för år 2022 för sina beräkningar för år 2023 (försäljningen ägde rum år 2024).

Det statliga el-stödet gällde till och med december 2022 i Elområde 3. Storleken var 50 öre/kWh större delen, med 126 öre/kWh för 80 procent av förbrukningen de sista två månaderna.

Om det av någon anledning skulle ha varit baserat på november 2022–oktober 2023 (vilket strider mot säljarnas egna presenterade kostnader och bevisen), låt oss göra en beräkning: Om säljarna hävdar 10 996 kr i elstöd för de två månaderna hade det inneburit att deras förbrukning för november–december 2023 varit 10 908 kWh, vilket är absurt, samtidigt som deras elräkningar för dessa månader varit 3 000 kr totalt. Inget av detta är ens i närheten av att gå ihop.

Mäklaren försöker hävda att elstöd för hela år 2022 ska appliceras på år 2023, eller kanske för två månader i slutet av 2022. Båda dessa tilltag är felaktiga.

Förlikningen

Förlikningssumman överstiger inte skadan. VA-felet har inte ersatts alls och ska utgå i sin helhet, oavsett bedömning av elen.

Mäklaren har vilselett dem. När de ringde och klagade och muntligen reklamerade driftskostnaderna sa hon ”Ni kan inte klaga på detta hos mig eller få någonting, ni

kan bara vända er till säljaren. Jag kan dock hjälpa er att utforma förlikningskontrakt om ni förlikas med säljarna.” Detta trodde de på tills en jurist påpekade att mäklaren visst kan bli skadeståndsskyldig på grund av denna typ av oaktsamhet.

Man kan även tolka det som att de reklamerat driftskostnader till säljaren, men att de endast krävt pengar för elen då VA-felet var okänt vid reklamation.

Det var definitivt inom skälig tid som de begärde skadestånd från mäklaren efter de upptäckte VA-felet. Precis som man kan söka skadestånd för en felaktigt utförd besiktning, söker de skadestånd på grund av en felaktigt utförd mäklartjänst som inte ska vara kopplat till säljarna.

Posterna har inte specificerats i förlikningsavtalet utan en helhetssumma på 90 000 kr har angetts. De har med väldigt generösa ögon angett att 75 000 kr avser elen och endast 15 000 kr felaktiga vattenledningar och felaktigt byggt poolpumphus.

Mäklaren tillade i huvudsak följande:

Kommentarer till NN-YY:s yttrande

Hon ger in utdrag ur objektsbeskrivningar för två villor i X-orten som förmedlas av annan mäklare. Elkostnaderna är i båda fallen runt 20 000 kr och VA-kostnaderna 6 100 kr respektive 7 306 kr. Hon ger även in utdrag ur objektsbeskrivningen för en villa i [område], som ligger några hundra meter från NN-YY:s villa. Den villan förmedlas också av annan mäklare och uppgivna driftskostnader ligger i linje med övriga objektsbeskrivningar som getts in.

Det illustrerar att hon med fog har uppfattat säljarnas uppgivna driftskostnader som rimliga, och under inga förhållanden borde hon ha reagerat på dessa kostnader som onormalt låga. Elhandelspriserna idag kan skilja sig från de som gällde under år 2022 och 2023, men som angetts kunde en elkund under den perioden genom fastprisavtal ha ett elhandelspris långt under de rörliga elpriserna.

NN-YY har pekat på att tidigare ingivna objektsbeskrivningar inte anger elförbrukningen utan bara elkostnaderna. Anledningen är att säljarna i de fallen inte har angett vad elförbrukningen uppgått till. Det saknas skäl att tro att de objekten skulle ha en elförbrukning som inte står i paritet med elförbrukningen för villan som NN-YY har köpt.

Hon vill tillägga att i och med att elförbrukningen varit explicit angiven i objektsbeskrivningen har NN-YY haft möjlighet att på egen hand beräkna vad deras framtida elkostnader skulle uppgå till. Vilken elförbrukning en fastighet har är ofta en mer

relevant uppgift för en köpare än elkostnaderna det sista året före överlåtelsen, eftersom storleken på de framtida elkostnaderna ändå beror på ett flertal olika faktorer.

Hon har redovisat prisstatistik för elhandel och vad kunder har kunnat binda sitt pris till. Hon har vidare förtydligat att det inte har funnits någon skyldighet att kontrollera elnätsavgifterna hos den lokala nätägaren (E.ON), och för övrigt inte heller vilka elhandelsavtal som säljarna har haft.

Hon ifrågasätter som sagt inte att elkostnaderna har redovisats till ett för lågt belopp i objektsbeskrivningen, men uppgifterna om elkostnaderna har lämnats av säljarna och dessa kostnader har inte varit så orimliga eller onormala att hon borde ha reagerat på dem.

Systemen till en av säljarna var nyutexaminerad mäklare vid den aktuella tidpunkten och delade då sin tid mellan mäklarföretagets kontor [i två andra städer]. Systemen rekommenderade säljarna att anlita henne för uppdraget. Det utgick ingen rabatt när det gäller provisionen. Det finns inga kopplingar mellan henne och säljarna som har påverkat utförandet av uppdraget.

Hon fick uppgifter från säljarna om de årliga elkostnaderna i november 2023, vilka fördes in i objektsbeskrivningen. Säljarna ska då alltså ha redovisat elkostnaderna för perioden november 2022 till oktober 2023. Statligt elstöd utgick för november och december 2022.

Uppgiften om storleken på elstödet kommer från säljarna. Hon har ingen insyn i hur det beloppet har beräknats. Om beloppet skulle visa sig inkludera elstöd för tiden före november 2022 enligt förordningen (2022:1872) om elstöd till konsumenter för oktober 2021-september 2022, instämmer hon i att detta elstöd inte ska räknas av vid bestämmandet av den påstådda skadans storlek.

Ersättningen från säljarna om 75 000 kr är högre än prisavdraget på köpeskillingen som svarar mot skillnaden mellan de uppgivna driftskostnaderna i objektsbeskrivningen och de verkliga, förmodligen även med beaktande av att en del av elstödet kan vara hänförligt till perioden före november 2022. Det återstår således ingen skada att ersätta genom ett skadestånd. Det spelar härvid ingen roll att förlikningen mellan NN-YY och säljarna inte omfattade ett krav avseende VA-kostnaderna. Om NN-YY skulle få skadestånd avseende VA-kostnaderna, utöver de 75 000 kr som de redan fått från säljarna, uppstår en överkompensation.

Hon bestrider beskrivningen av kontakterna efter överlåtelsen. Hon har 15 års yrkeserfarenhet och lämnade samma besked till NN-YY som alltid när det uppstått tvist mellan parterna i fastighetsköpet, nämligen att hon inte kan agera som rådgivare till någon part och att NN-YY i stället borde vända sig till jurist eller Mäklarsamfundets kundvägledare för rådgivning. Hon har även upplyst NN-YY om att de måste reklamera till säljarna för att kunna rikta krav mot dem, vilket är en upplysning om innehållet i gällande rätt.

Komplettering av grunderna för bestridandet

Hon gör även gällande även att eventuellt skadestånd avseende elkostnaderna ska jämkas.

Genom förlikningsavtalet är NN-YY:s och säljarnas samtliga mellanhavanden med anledning av tvisten, inklusive kravet avseende de felaktiga elkostnaderna, fullständigt och slutligt reglerade. Det innebär att säljarna inte längre har något ansvar avseende den skada som åberopats i detta ärende beträffande elkostnaderna.

NN-YY har på detta sätt gjort det omöjligt för henne att vända sig mot säljarna för att kräva tillbaka ett skadestånd som hon kan komma att behöva betala till NN-YY. En mäklares regressrätt enligt 3 kap. 25 § fastighetsmäklarlagen mot säljaren avseende ett skadestånd som mäklaren betalat till köparen förutsätter att säljaren också är ansvarig för skadan.

Till följd av detta bör hennes eventuella skadestånd till NN-YY avseende elkostnaderna jämkas till i första hand noll kr.

NN-YY tillade i huvudsak följande:

Mäklaren hänvisar återigen till objektsbeskrivningar, vilka ofta innehåller felaktiga uppgifter. Objektsbeskrivningar kan inte anses utgöra tillförlitlig bevisning vad gäller driftkostnader, särskilt med hänsyn till att de tidigare påvisat flera brister och inkonsekvenser i dessa uppgifter. För att uppgifterna ska ha bevisvärde bör Mäklaren i stället inge faktiska räkningar från gällande kommun där både förbrukning och kostnader tydligt framgår.

Mäklarens kommentar att "det saknas skäl att tro att de objekten skulle ha en elförbrukning som inte står i paritet med elförbrukningen för villan som [de] har köpt" är inte hållbar. De har tidigare genom konkreta uträkningar visat att det, utifrån aktuella elpriser i den berörda kommunen, är teoretiskt omöjligt att uppnå en elkostnad på 20 000 kr för en förbrukning om 18 500 kWh/år utan solpaneler.

Denna omständighet förklarar även varför Mäklaren inte kunnat styrka uppgifterna med faktisk dokumentation – sådan dokumentation existerar sannolikt inte eftersom de påstådda kostnaderna är orimliga.

Både kunder och kreditgivande institutioner fäster huvudsakligen vikt vid driftkostnaden, snarare än den faktiska energiförbrukningen. Det är driftkostnaden som är den obligatoriska uppgiften enligt gällande regelverk och den ska anges korrekt, oavsett om energiförbrukningen specificeras eller inte.

Elstödet

I ett mejl försökte säljarna, på ett felaktigt sätt, åberopa statligt elstöd från en annan period än den aktuella, i syfte att minska sin betalningsskyldighet. Detta utgör den första kommunikationen i ärendet innan juridiska ombud involverades.

Säljarnas juridiska ombud har sedermera helt frångått argumentationen kring elstödet – vilket bekräftar dess ogiltighet – och har i stället hänvisat till en påstådd oklarhet i vad som skulle redovisas.

Det framgår tydligt att posten "summa fast" som säljarna uppgav i ett mejl till dem den 5 juni 2024 motsvarar den avrundade summan om 20 510 kr som angavs i objektsbeskrivningen. Den rörliga elkostnaden – "summa rörligt" – har däremot helt utelämnats. Detta har inte bestridits.

Mäklarens resonemang vilar alltså på samma felaktiga grunder som säljarna själva sedermera har frångått.

Säljarna framförde även att de borde ha förstått att den angivna förbrukningen var felaktig, med hänvisning till en genomsnittlig elkostnad för 2023 om 38 222 kr för en förbrukning av 18 645 kWh. Även detta argument har säljarna övergett, särskilt mot bakgrund av Högsta domstolens praxis att objektsbeskrivningen är en del av avtalet och att utfästelser ska gå att lita på. Dock borde Mäklaren förstått detta vid inhämtning av uppgifter och bett om underlag.

Samtliga datum säljarnas mejl den 5 juni 2024 hänför sig uttryckligen till år 2023. Det saknas varje form av indikation på att de redovisade kostnaderna skulle avse någon annan tidsperiod.

De har verifierat med E.ON att den angivna elförbrukningen om 18 645 kWh/år avser kalenderåret 2023. Om elräkningarna i själva verket hade hämtats från en annan period, skulle detta ha gett upphov till ytterligare juridiska komplikationer rörande transparens och avtalsenlighet.

Den faktiska elkostnaden för säljarna uppgick till 37 039 kr. Enligt genomsnittlig statistik för år 2023 var normal elkostnad för den angivna förbrukningen cirka 38 222 kr. Deras egen kostnad under det första året efter tillträde uppgick till 38 197 kr för 19 581 kWh. Alla dessa tre belopp ger en samstämmig bild av vad kostnaden för fastigheten är.

Det finns ingen grund för att jämka kostnaden med stöd av statligt elstöd. Perioden är felaktig, vilket även säljarnas juridiska ombud har bekräftat genom att frångå argumentet helt. En sådan jämkning skulle dessutom ge en missvisande bild av fastighetens faktiska driftskostnader.

Flera av deras bekanta och släktingar som har genomfört fastighetsförsäljningar har uppgett att deras mäklare efterfrågat underlag för driftkostnader, i form av faktiska räkningar, för att säkerställa riktigheten i uppgifterna då felaktigheter ofta förekommer. Mäklaren borde ha vidtagit motsvarande åtgärd, särskilt med hänsyn till att den angivna driftkostnaden för både el och vatten var orimliga i förhållande till fastighetens utrustning, angiven förbrukning och förhållandena i den aktuella kommunen – och angivna kostnader som alltså var felaktiga med 21 459 kr per år. Om Mäklaren inte hade agerat oaktsamt i detta avseende hade den uppkomna problematiken kunnat undvikas för samtliga parter.

De instämmer i att Mäklaren upplyste om att hon inte kunde agera som rådgivare m.m., men med tillägget: "Ni kan inte klaga på detta hos mig eller få någonting, ni kan bara vända er till säljaren med reklamation." Följt av "Mitt uppdrag avslutades vid påskrift". Det var när de upprört ringde henne och klagade på felaktigheterna i objektsbeskrivningen.

Delat ansvar (solidariskt ansvar)

I många fall där både mäklaren och säljaren har bidragit till skadan genom oakt-samhet, kan de bli solidariskt ansvariga.

Vad händer om köparen ingår ett förlikningsavtal med en av de solidariskt ansva-riga? De hänvisar här till rättsfallet NJA 2016 s. 1176. I deras fall är förhållandena mycket likartade. I förlikningsavtalet med säljarna anges att "*Efter Parternas rätta fullgörande av denna överenskommelse, är parternas samtliga mellanhavanden med anledning av tvisten fullständigt och slutligt reglerade.*" Mäklaren är inte part i detta avtal och har inte deltagit i vare sig förhandlingar eller upprättande av av-talet. De har därmed fortfarande rätt att kräva Mäklaren på hennes del.

I detta fall finns ingen tydlig ansvarsfördelningen utan det bedöms från fall till fall. De ber därmed FRN att bestämma en ansvarsfördelning mellan säljaren och Mäklaren.

Ursprungligt krav för felaktigt angivna driftskostnader avseende el var 165 290 kr. De anser att Mäklaren bör ha minst 50 procent av ansvaret, baserat på de omständigheter de tidigare har anfört.

Om Mäklaren anses ansvarig för 50 procent av skadan och säljaren för resterande del bör därmed följande hända: Vid förlikning med säljaren på 75 000 kr nedsattes dennes skuld med 7 645 kr och det solidariska ansvaret bröts. Mäklaren kan därmed enbart hållas ansvarig för 82 645 kr (50 procent) och inte för de resterande 7 645 kr.

Deras ursprungliga yrkande på 90 320 kr antyder därmed ett ansvar hos Mäklaren på minst 54,6 procent. Om hennes ansvar bedöms högre, bör säljaren ha rätten att kräva mellanskillnaden från Mäklaren.

Mäklarens försvårande uttalanden

Då Mäklaren inte informerade dem korrekt om att hon kunde vara skadeståndsskyldig (och att FRN fanns), utan i stället uttalade sig om att enbart säljaren var ansvarig, har uppstått ytterligare skada. De hade kunnat vända sig till FRN direkt i enlighet med det solidariska ansvaret och inte behövt betala många tiotusentals kronor till en jurist i kommunikation med säljarna (som vägrade kommunicera med dem direkt).

Gällande VA

Ingen förlikning med säljaren har skett gällande felet i driftskostnad för VA. De gör gällande att det solidariska ansvaret fortfarande består, varför hela kravet kan riktas mot Mäklaren.

Vidare har de nu gett in räkningar på deras faktiska kostnader för de tolv månaderna efter tillträde som bevis. Kostnaderna uppgår till 12 136 kr för en normal årsförbrukning för hus med pool (163 kubikmeter per år). Om man i stället utgår från deras faktiska kostnader blir kravet 71 360 kr för VA. De ber FRN ta ställning till om det är detta belopp eller det tidigare yrkade beloppet om 49 927 kr som bäst motsvarar den faktiska skadan.

Mäklaren tillade i huvudsak följande:

Ansvarsfördelningen mellan säljare och mäklare regleras av 3 kap. 25 § 2 st. och är inte ett solidariskt ansvar. Om mäklaren har betalat skadestånd till köparen för något som rör ett köprättsligt fel, har mäklaren regressrätt mot säljaren. Säljaren saknar däremot motsvarande rätt gentemot mäklaren.

Enligt hennes mening kan inte FRN bestämma en ansvarsfördelning mellan säljarna och henne på det sätt som NN-YY begärt. FRN kan endast bestämma vilket skadeståndsansvar som hon kan ha gentemot NN-YY. Ett eventuellt senare regresskrav från henne mot säljarna bestäms av fastighetsmäklarlagen. Som invänts tidigare har NN-YY omöjliggjort ett eventuellt regresskrav från henne mot säljarna, dels genom förlikningsavtalet med säljarna, dels genom att inte reklamera de felaktiga VA-kostnaderna.

Skadans storlek när det gäller felaktiga driftskostnader ska beräknas enligt den s.k. femfaktor-metoden (se även FRN 56/24). Jämförelsen ska ske mellan de uppgivna driftskostnaderna och de verkliga kostnaderna som säljarna har haft och som de borde ha uppgett. Det är således inte relevant att NN-YY senare har haft VA-kostnader som under ett år uppgått till 12 136 kr, när säljarnas VA-kostnader var lägre. NN-YYs justerade yrkande beträffande VA-kostnaderna bestrids alltså även av detta skäl.

UTREDNINGEN

Objektsbeskrivningen har i nu relevant avseende återgetts ovan under rubriken "Bakgrund".

I ett mejl till NN-YY den 5 juni 2024, alltså efter köpet, skrev säljarna bland annat följande:

Summa rörligt: 16352 SEK

Summa fast: 20 507 SEK

Elstöd: 10996 SEK

Summa elkostnader under räkenskapsår 2023: 25863 SEK

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren avsiktligt eller av oaktsamhet har åsidosatt någon skadeståndssanktionerad bestämmelse i fastighetsmäklarlagen, dels att det har uppkommit en ekonomisk skada, dels att det finns ett orsakssamband mellan mäklarens åsidosättande och skadan.

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

Det är normalt den skadelidande 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.

Allmänt om driftskostnader

Enligt 3 kap. 14 § fastighetsmäklarlagen ska mäklaren ange fastighetens driftskostnader i objektsbeskrivningen.

Som framgår av lagtexten är det *fastighetens* driftskostnader som ska anges. Normalt kan mäklaren utgå från säljarens faktiska kostnader för det senast förflutna året, men om säljarens kostnader av något skäl har varit särskilt höga eller särskilt låga, bör mäklaren ta höjd för det innan uppgiften förs in i objektsbeskrivningen. Det kan ske genom att det i objektsbeskrivningen anges att säljarens förbrukning har varit särskilt hög eller särskilt låg och anledningen till det. I sådana fall kan driftskostnaden även anges som en schablon, med angivande av att det är fråga om en schablon och anledningen till varför en schablon används. Däremot krävs det inte att mäklaren gör en prognos för vad den konkreta köparen kan tänkas få för driftskostnader.

Av lagtexten framgår också att det är *kostnaderna* som ska anges. Det är alltså inte tillräckligt att redovisa elförbrukningen. Man kan kanske tycka att det hade varit mer relevant om mäklaren hade ålagts att redovisa förbrukningen, detta eftersom kostnaderna för en viss förbrukning kan variera kraftigt beroende på elavtal, tillgången på el på marknaden m.m., men det är inte så lagen är formulerad. En uppgift om kostnader är också mer upplysande för den som inte har kännedom om den ungefärliga kostnaden för en kilowattimme.

Uppgiften om elkostnader; oaktsamhet

Parterna är överens om att uppgiften om elkostnad i objektsbeskrivningen var felaktig på det sätt som NN-YY har angett. Säljarens kostnad för de angivna 18 645 kWh uppgick inte till 20 510 kr utan till 37 039 kr.

Parterna förefaller också överens om att Mäklaren hade fått uppgiften om de 20 510 kr från säljaren.

En mäklare kan normalt vidarebefordra säljarens uppgifter till köparen utan egen kontroll. Det får dock inte ske okritiskt. Om mäklaren misstänker eller borde ha misstänkt att uppgifterna var felaktiga, måste mäklaren agera. Det kan ske genom att mäklaren kontrollerar och vid behov korregerar uppgiften eller åtminstone flaggar för att den kan vara felaktig.

Även om det måhända var möjligt att säljaren kunde ha betalat 20 510 kr för 18 645 kWh, så som Mäklaren gjort gällande, anser nämnden att beloppet var så anmärkningsvärt lågt att Mäklaren borde ha reagerat och ifrågasatt det. Det gäller inte minst då det förekommer att säljare av misstag inte redovisar den totala elkostnaden (elhandel plus nätavgifter), något som också förefaller ha skett i detta fall, jfr det mejl från säljarna som återgetts ovan under rubriken "Utredningen".

Sammantaget anser nämnden att Mäklaren agerade oaktsamt genom att okritiskt vidarebefordra säljarens uppgift om elkostnaden.

Uppgiften om elkostnader; orsakssamband och skada

Om Mäklaren hade ifrågasatt uppgiften om de 20 510 kr, kan det antas att säljarnas verkliga kostnad hade kommit fram och kunnat presenteras för NN-YY.

Den verkliga kostnaden bör anses uppgå till de 37 039 kr som säljarna hade betalat för elen. Det saknar betydelse om det var så att säljarna hade fått statligt elstöd under den redovisade perioden. Elstödet var tillfälligt och inget som ska beaktas i en skadeberäkning.

Skadans storlek kan enligt nämndens praxis beräknas som den ökade årskostnaden multiplicerad med faktorn fem. Det innebär i detta fall 82 645 kr ((37 039 – 20 510) X 5).

Det är ostridigt att NN-YY totalt har fått 90 000 kr i ersättning av säljarna och parterna förefaller överens om att 75 000 kr avsåg den felaktiga uppgiften om elkostnad. Kvar att ersätta i denna del blir således 7 645 kr (82 645 – 75 000).

Uppgiften om elkostnader; jämkning

Enligt Mäklaren bör skadeståndet jämkas på den grunden att NN-YY träffade en förlikning med säljarna och på så sätt omintetgjorde hennes regressrätt mot säljarna enligt 3 kap. 25 § 2 st. fastighetsmäklarlagen.

Det torde i och för sig vara riktigt att möjligheten till regress förutsätter att säljaren har ett köprättsligt ansvar och att en köpare kan omintetgöra mäklarens regressrätt genom sitt agerande eller sin underlåtenhet att agera. Nämnden är emellertid inte beredd att införa en sådan tillämpning av jämningsregeln i fastighetsmäklarlagen som Mäklaren förordar. Det bör i så fall vara en fråga för allmän domstol.

Såvitt nämnden känner till har frågan prövats i en tingsrättsdom, även om saken då gällde frågan om regressrätten hade omintetgjorts på grund av att köparen inte hade reklamerat mot säljaren. Tingsrätten ansåg inte att detta påverkade köparens rätt till skadestånd från mäklaren.

Sammanfattningsvis anser nämnden inte att skadeståndet ska jämkas.

Uppgiften om VA-kostnader; oäktsamhet

Driftkostnaden för VA angavs till 5 000 kr per år i objektsbeskrivningen. Parterna är överens om att säljarnas verkliga kostnad för år 2023 uppgick till 8 338 kr.

Parterna förefaller också överens om att Mäklaren hade fått uppgiften om de 5 000 kr från säljaren.

Skillnaden mellan 5 000 kr och 8 338 kr är inte marginell, men inte heller överdrivet stor. Det har emellertid betydelse att Mäklaren, som nämnden kommit fram till, borde ha reagerat mot uppgiften om elkostnaderna. Därigenom skärptes i viss mån hennes ansvar att ifrågasätta säljarnas övriga uppgifter. Även det faktum att säljarnas uppgift om VA-kostnaderna framstod som tydligt avrundad – 5 000 kr – bidrog i viss mån till detta.

Sammanfattningsvis anser nämnden att Mäklaren agerade oäktsamt även i denna del.

Uppgiften om VA-kostnader; orsakssamband och skada

Om Mäklaren hade ifrågasatt uppgiften om de 5 000 kr, kan det antas att säljarnas verkliga kostnad för VA hade kommit fram och kunnat presenteras för NN-YY. Parterna är som nämnts överens om att säljarnas kostnader uppgick till 8 338 kr.

Att jämföra de 5 000 kr med NN-YY:s faktiska VA-kostnader om 12 136 kr, så som de har förordat, är ingen korrekt metod för skadeberäkningen. Som angetts i det föregående är det *fastighetens* driftskostnader som mäklaren ska ange i objektsbeskrivningen, vilket normalt innebär säljarnas kostnader. Att Mäklaren skulle haft anledning att misstänka att fastighetens VA-kostnader översteg säljarnas faktiska VA-kostnader är inte visat. Någon skyldighet att forska efter ändringar i VA-taxan hade hon inte heller.

Skadans storlek kan enligt nämndens praxis beräknas som den ökade årskostnaden multiplicerad med faktorn fem. Det innebär i detta fall 16 690 kr $((8\,338 - 5\,000) \times 5)$.

Uppgiften om VA-kostnader; jämkning

Nämnden gör motsvarande bedömning som i frågan om jämkning av skadeståndet avseende elkostnaderna. Att NN-YY underlät att reklamera den felaktiga uppgiften om VA-kostnader till säljarna, bör inte medföra att skadeståndet ska jämkas.

På nämndens vägnar:

Ingemar Persson

INFORMATION

I beslutet har deltagit: f.d. justitierådet Ingemar Persson, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiczell, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Johan Nordenfelt, fastighetsmäklarrepresentant, Per Isberg, fastighetsmäklarrepresentant och Lars-Erik Nykvist, 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.