

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen PD

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala 23 114 kr 13 öre plus ränta med 3,98 procentenheter årligen från den 14 mars 2025 tills betalning sker.

Mäklaren har motsatt sig kravet. Hon har inte angett om hon godtar det begärda beloppet som rimligt i och för sig. Hon har inte accepterat sättet att beräkna ränta.

BAKGRUND

Den 18 februari 2025 köpte NN bostadsrätten till en lägenhet i Småstaden för 410 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Till köpehandlingarna fogades ett utdrag från lägenhetsregistret, daterat den 17 februari 2025, där det bland annat angavs att det fanns en inre fond om 30 867 kr. I samband med tillträdet överlämnades ett nytt utdrag ur lägenhetsförteckningen, daterat den 14 mars 2025. I det angavs den inre fonden till 7 749 kr 87 öre. Parterna är överens om att den förstnämnda uppgiften om 30 867 kr var felaktig.

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

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT**NN**

Hon bodde i södra Landskapet och lät sina föräldrar leta efter boende åt henne i närområdet av Stadens kommun. De hittade då den aktuella bostadsrätten och bestämde tid för en visning. Själv tittade hon på lägenheten på Fastighetssajten och beslutade sig för att köpa den. Hon hade telefonkontakt med Mäklarens kollega FG, som skickade en fullmakt för att hennes far skulle kunna underteckna dokumenten.

Den 18 februari 2025 undertecknades köpehandlingarna. Hennes far undrade vad den inre reparationsfonden uppgick till. FG pekade då på summan, som var 30 867 kr.

Det bestämdes att tillträde skulle ske den 14 mars 2025. När likvidavräkningen skulle undertecknas upptäckte hennes far att den inre reparationsfonden var 7 749 kr 87 öre. Hennes far påpekade detta för FG, som sa att de skulle ta upp detta med Mäklaren. FG berättade att Mäklaren var sjuk. I och med att flyttbilarna och hon var på väg från Landskapet, hade hennes far inget annat val än att underteckna dokumentet.

Reparationsfonden var 7 749 kr när överlåtelseavtalet undertecknades, men Mäklaren angav felaktigt att den uppgick till 30 867 kr. Differensen uppgår till 23 114 kr 13 öre.

Räntan på den inre reparationsfonden är enligt hyresavin 3,98%.

Mäklaren

Oaktsamhet

Hon tog ut en s.k. mäklarbild dagen före kontraktsskrivningen. I mäklarbilden angavs att den inre reparationsfonden uppgick till 30 876 kr. Hon hade rätt att förlita sig på den uppgiften och hade inte skäl att ifrågasätta den.

Varför uppgiften vid tillträdet en knapp månad senare visade sig vara felaktig kan hon inte svara på eftersom hon inte ansvara för uppgifter som lämnats av en bostadsrättsförening.

Skada och orsakssamband

NN har inte styrkt att uppgiften om den inre reparationsfonden hade någon påverkan på den köpeskilling som erlades. NN la sitt bud utan någon information om vad en eventuell inre reparationsfond uppgick till. Objektsbeskrivningen innehåller ingen uppgift om reparationsfonden och NN ställde heller inga frågor om det. Summan har således inte haft någon inverkan på det bud som NN lade.

NN tillade i huvudsak följande:

När det är en så pass stor summa pengar i en inre reparationsfond bör en mäklare reagera och undersöka detta med bostadsrättsföreningen.

Det som avgjorde köpet för henne var att det fanns så pass mycket pengar avsatta i den inre reparationsfonden. Hon är ensamstående och lägenhetens vitvaror börjar bli till åren.

UTREDNINGEN

I en s.k. mäklarbild daterad den 17 februari 2025, alltså dagen före överlåtelsen, angavs bland annat följande:

Ekonomisk information				
Inre fond	Insats procent	Insats belopp	Överlåtelseavgift	Pantsättningsavgift
Avsättning	3.9758%	24 300,00 kr	1 470,00 kr betalas av överlåtare	588,00 kr
Saldo 30 867,00 kr				

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 Småstaden fullt styrkta utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

Bedömningen i detta fall

En mäklare kan normalt vidarebefordra uppgifter från bostadsrättsföreningen utan egen kontroll.

Av den s.k. mäklarbilden – se ovan under rubriken ”Utredningen” – framgår att bostadsrättsföreningen hade angett att reparationsfonden uppgick till 30 867 kr. Det har inte framkommit att Mäklaren skulle haft någon anledning att betvivla och kontrollera den uppgiften. Med andra ord är det inte visat att hon agerade oaktsamt. NN:s krav kan därför inte bifallas.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Annika Wilow Sundh, Konsumentvägledarnas förening, Ann-Christine Enqvist, fastighetsmäklarrepresentant, och Lars-Erik Nykvist, fastighetsmäklarrepresentant. Ärendet har föredragits av jur kand Dag Jensen. 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.