

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen OE

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala 11 000 kr.

Mäklaren har motsatt sig kravet. Hon har godtagit ett belopp om 10 200 kr som rimligt i och för sig. För egen del har hon begärt att ett eventuellt skadestånd ska jämkas till noll.

BAKGRUND

Den 7 februari 2025 köpte NN en bostadsrättslägenhet i Förstaden för 3 400 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I den objektsbeskrivning som användes i marknadsföringen angavs bland annat följande:

Avgift 5 677 kr/mån

[...]

Föreningen skall höja avgifterna på lägenheter med 3 % från 1 februari 2025. Hyrorna för p-och garageplatser samt för extra förråd höjs med 2 % från 1 februari.

I den objektsbeskrivning som fogades som en bilaga till köpekontraktet angavs bland annat följande:

Avgift 5 847 kr/mån

[...]

Föreningen skall höja avgifterna på lägenheter med 3 % från 1 februari 2025. Hyrorna för p-och garageplatser samt för extra förråd höjs med 2 % från 1 februari.

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

Bakgrund

Av den objektsbeskrivning och annons som låg till grund för köpet framgick en månadsavgift som inte var korrekt vid tidpunkten för förmedlingen. Föreningens avgiftshöjning om tre procent hade redan trätt i kraft den 1 februari 2025, det vill säga innan både marknadsföringen och köpeavtalet.

Trots detta angavs den tidigare avgiften i annonsen och objektsbeskrivningen samtidigt som det stod att avgiftshöjningen "ska ske", trots att höjningen redan börjat gälla. Informationen var därmed missvisande och inte aktuell vid tidpunkten för förmedlingen.

Grund för kravet

Mäklaren har agerat oaktsamt genom att inte säkerställa att den aktuella månadsavgiften var korrekt och uppdaterad vid tidpunkten för marknadsföring och avtal.

Den korrekta avgiften fanns tillgänglig innan annonsering och avtal eftersom avgiftshöjningen redan trätt i kraft. Trots detta uppdaterades inte annonseringen med den gällande månadsavgiften.

Att ange att en avgiftshöjning "ska ske" när den redan gäller är inte tillräckligt tydligt och riskerar att ge köparen intrycket att den annonserade avgiften fortfarande är aktuell vid köptillfället.

Det förhållandet att Mäklaren justerade avgiften i en senare version av objektsbeskrivningen förändrar inte att den ursprungliga marknadsföringen innehöll felaktig eller inaktuell information vid den tidpunkt då han fattade sitt beslut att gå vidare med köpet.

Han anser att Mäklarens bristande kontroll och uppdatering av avgiftsuppgiften har orsakat ekonomisk skada genom en högre faktisk boendekostnad än den som presenterades i marknadsföringen.

Mäklaren*Grunder för bestridandet*

Hon har inte agerat oaktsamt.

Inte heller föreligger något orsakssamband mellan den ursprungliga marknadsföringen och eventuell skada.

Ett eventuellt skadestånd ska jämkas på grund av medvållande.

Bakgrund och utveckling av talan

Annonsen publicerades den 16 december 2024. Vid denna tidpunkt hade avgiftshöjningen om tre procent, som skulle träda i kraft den 1 februari 2025, ännu inte börjat gälla. Informationen om den då gällande avgiften (5 677 kr) samt att en planerad höjning av avgiften skulle äga rum den 1 februari 2025 framgick av objektsbeskrivningen.

Hon förnekar att hon vid något tillfälle skulle ha påstått till NN att den ursprungligt angivna månadsavgiften redan inkluderade den kommande höjningen.

Centralt i ärendet är att NN, inför att köpeavtalet undertecknades den 7 februari 2025, erhöll och signerade en uppdaterad objektsbeskrivning. I denna uppdaterade handling framgick den korrekta månadsavgiften, det vill säga avgiften efter höjningen (5 847 kr) som hade trätt i kraft en vecka tidigare. NN var således informerad om den faktiska boendekostnaden innan avtalet blev bindande.

Enligt 3 kap. 15 § fastighetsmäklarlagen ska en objektsbeskrivning för en bostadsrätt innehålla uppgift om årsavgiften och beslutade ändringar av denna, vilket också har framgått av objektsbeskrivningen.

NN:s påstående att den ursprungliga marknadsföringen var vilseledande bestrids. I den objektsbeskrivningen angavs den månadsavgift som var gällande vid tiden för publiceringen med information om den höjning som skulle komma att äga rum. Oavsett detta presenterades den korrekta och uppdaterade avgiften för NN i den objektsbeskrivning som han undertecknade i samband med kontraktsskrivningen. Genom sin underskrift har Anmälaren bekräftat att han tagit del av innehållet.

Eftersom NN hade korrekt information om månadsavgiften när han fattade sitt slutgiltiga och bindande beslut att köpa bostadsrätten, kan hennes agerande inte anses ha orsakat honom någon ekonomisk skada. Det föreligger alltså inget orsaks samband.

Därtill har NN i samband med kontraktsskrivningen undertecknat en objektsbeskrivning där den korrekta, höjda månadsavgiften tydligt angavs. Genom att inte ta del av innehållet i en central handling som han själv signerade, får NN under alla förhållanden anses medvållande till påstådd skada. Något skadestånd bör även av den anledningen inte utgå.

NN tillade i huvudsak följande:

Den objektsbeskrivning som skickades till honom före kontraktsskrivningen och som låg till grund för hans beslut att gå vidare med köpet innehöll felaktiga uppgifter.

Den felaktiga informationen kommunicerades under förmedlingen och han hade anledning att förlita sig på den. Av objektsbeskrivningen framgick en månadsavgift som inte längre var aktuell, trots att avgiftshöjningen redan hade trätt i kraft den 1 februari 2025. Avgiften presenterades som om höjningen fortfarande låg i framtiden.

Mäklaren hänvisar till en senare version av objektsbeskrivningen, som undertecknades vid kontraktsskrivningen den 7 februari 2025. Han vill dock framhålla att

denna ändring inte särskilt uppmärksammades eller förklarades. Det kan inte anses tillräckligt att en väsentlig uppgift ändras i samband med kontraktsskrivningen utan att köparen tydligt informeras om att tidigare lämnade uppgifter varit felaktiga eller inaktuella.

Det är också viktigt att beakta att en köpare normalt fattar sitt beslut att delta i budgivning och gå vidare med ett köp utifrån den information som lämnas i marknadsföringen och den objektsbeskrivning som tillhandahålls före kontraktsskrivningen. Att uppgiften korrigeras i ett sent skede förändrar inte att den tidigare informationen varit missvisande.

Han bestrider därför påståendet att den senare ändringen av objektsbeskrivningen undanröjer Mäklarens ansvar. Tvärtom visar handlingarna att uppgifterna om månadsavgiften ändrades under processen, vilket bekräftar att den information som tidigare lämnats inte var korrekt. Det är inte förenligt med god fastighetsmäklarsed att låta en felaktig eller inaktuell avgiftsuppgift ligga kvar i marknadsföringen och därefter hänvisa till en korrigering som sker först i samband med kontraktsskrivningen.

UTREDNINGEN

Innehållet i de båda objektsbeskrivningarna har återgetts i det föregående under rubriken "Bakgrund".

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.

Bedömningen i detta fall

Som nämnden uppfattat det såg NN bostadsannonsen i början av februari 2025. I annonsen angavs månadsavgiften till 5 677 kr samt att avgiften skulle höjas med tre procent den 1 februari 2025. NN köpte därefter bostaden den 7 februari 2025.

Enligt NN trodde han att avgiften uppgick till 5 677 kr *efter* höjningen, eftersom datumet den 1 februari 2025 redan var passerat när han såg annonsen.

Enligt nämnden är NN:s tolkning inte rimlig. Det stod i objektsbeskrivningen att avgiften "skall höjas", det vill säga det var något som låg i framtiden. Om höjningen hade varit inräknad i de 5 677 kr, skulle det rimligen ha stått att avgiften *hade höjts* den 1 februari 2025. NN måste mot den bakgrunden ha insett att annonsen och objektsbeskrivningen hade publicerats före den 1 februari 2025, det vill säga vid en tidpunkt när informationen om att avgiften "skall höjas" var korrekt.

Till detta kommer att en felaktig uppgift inte kan medföra ansvar om den rättas i tid och på ett tydligt sätt, jfr. 18 § 3 st. köplagen.

Parterna är överens om att en korrekt månadsavgift angavs i den objektsbeskrivning som presenterades i samband med kontraktsskrivningen (låt vara att det fortfarande felaktigt angavs att en avgiftshöjning skulle ske den 1 februari 2025). NN har varit svävande i frågan om han observerade rättelsen eller inte. Han har främst hävdade att rättelsen inte förändrade att marknadsföringen innehöll felaktig information vid den tidpunkt då han fattade sitt beslut att gå vidare med köpet. Det saknar emellertid betydelse för ansvarsfrågan vilken information NN hade när han beslutade att gå vidare med köpet. Vad som har betydelse är vilken information han hade när han ingick köpeavtalet.

Sammantaget anser nämnden att NN inte med fog kunde utgå från att avgiftshöjningen var inräknad i de 5 677 kr. Vidare får det anses visat att uppgiften i alla händelser rättades före köpet. NN:s krav kan därför inte bifallas.

På nämndens vägnar:

Ingemar Persson

INFORMATION

I beslutet har deltagit: f.d. justitierådet Ingemar Persson, ordf, Ulf Stenberg, 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.