

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

Nämnden rekommenderar Mäklaren att betala 10 000 kr till NN.

YRKANDE M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala 10 000 kr.

Mäklaren har motsatt sig kravet.

BAKGRUND

Den 28 januari 2026 köpte NN bostadsrätten till en lägenhet i Storstaden för 4 600 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande.

I avgiften ingår värme, vatten, bredband från [REDACTED] (1000 mbit/s), det grundläggande tv-utbudet från [REDACTED] samt bostadsrättstillägg. Den fasta elnätskostnaden ingår även.

Uppgiften om att den fasta elnätskostnaden ingick i avgiften var felaktig. NN har därför begärt skadestånd.

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.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN

Grunder

Mäklaren har lämnat en felaktig uppgift i objektsbeskrivningen om att elnätsavgiften ingår i månadsavgiften. Uppgiften har även bekräftats muntligt och i efterföljande kommunikation.

Uppgiften är av central betydelse för bedömningen av bostadens löpande kostnader, och hon hade fog att förlita sig på den.

Mäklaren har uppgett att uppgiften hämtades från en s.k. mäklarbild och att någon ytterligare kontroll inte gjordes. Uppgiften avser dock en väsentlig och icke-standardiserad kostnadspost som är enkel att verifiera, varför det inte varit obehövt att kontrollera den. Genom att inte göra det har Mäklaren agerat oaktsamt.

Till följd av den felaktiga uppgiften har hon behövt teckna eget elnätsabonnemang, vilket medför en löpande kostnad om cirka 1 700 kr per år (exklusive energiskatt).

Hon begär ersättning om 10 000 kr, vilket motsvarar en försiktig uppskattning av merkostnaden under en femårsperiod.

Mäklaren

Bostadsrätten såldes av ett dödsbo. Det enda han kunde gå på var informationen som han fick av föreningen och den ekonomiska förvaltaren. I mäklarbilden stod följande:

"Föreningen har retroaktiv IMD-debitering, där förbrukning vid tidpunkten för en övergång av lägenheten kommer att faktureras köparen men avser perioden för säljarens innehav och löses sinsemellan."

Det betyder att föreningen har ett gemensamt elabonnemang och står för själva elnätstkostnaden, och sedan debiteras varje lägenhet för själva förbrukningen. Han har inte haft någon anledning att misstro detta.

NN tillade i huvudsak följande:

Mäklaren uppger att han baserade sin uppfattning på en formulering i en mäklarbild avseende IMD-debitering. Han har därefter gjort en egen tolkning av denna uppgift.

Mäklarens slutsats att uppgiften i mäklarbilden innebär att föreningen står för elnätstkostnaden bygger på en felaktig och förenklad tolkning av begreppet IMD (individuell mätning och debitering). IMD innebär i grunden att förbrukning mäts och debiteras individuellt, men säger inte i sig hur elabonnemanget är organiserat eller vem som bär kostnaden för elnätet. Det förekommer både att föreningar har gemensamt abonnemang och att varje lägenhet har egna abonnemang, även i kombination med någon form av intern debitering. Den aktuella formuleringen i mäklarbilden var därmed inte entydig och kunde inte ligga till grund för en säker slutsats om att elnätsavgiften ingår i månadsavgiften. I den aktuella föreningen har alla egna elabonnemang och elnätsavtal som de betalar för.

Mot denna bakgrund framstår det som anmärkningsvärt att Mäklaren har gjort en egen tolkning och presenterat den som ett faktum i objektsbeskrivningen. Det hade varit enkelt att verifiera detta genom kontakt med föreningen.

Mäklaren tillade följande:

De uppgifter som användes i marknadsföringen och förmedlingen av bostaden har inhämtats från föreningens förvaltare genom en s.k. mäklarbild/lägenhetsutdrag. Han har haft fog att utgå från att dessa uppgifter är korrekta och har inte haft anledning att ifrågasätta dem. Det är vedertagen praxis att förmedlaren förlitar sig på uppgifter från föreningen avseende exempelvis andelstal, bostadsarea och månadsavgift.

Det bör även framhållas att detta inte varit en sedvanlig försäljning där en säljare har kunnat verifiera samtliga uppgifter genom exempelvis objektsbeskrivning eller annan dokumentation. I avsaknad av sådan bekräftelse har han baserat informationen på de handlingar som tillhandahållits av föreningen.

De aktuella uppgifterna har återgivits i enlighet med erhållet underlag. Om det skulle visa sig att dessa uppgifter inte är korrekta, härrör detta från källan och inte från någon egen felaktig uppgift eller oaktsamhet i förmedlingen.

Vidare bedömer han att den aktuella uppgiften inte har haft en sådan avgörande betydelse att den kan anses ha påverkat NN:s beslut att köpa bostaden till det överenskomna priset.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om felaktiga uppgifter i objektsbeskrivningen

Om det har lämnats en felaktig uppgift i objektsbeskrivningen kan såväl säljare som mäklare bli ansvariga gentemot köparen. Ansvaret ser dock olika ut.

Om säljaren känner till eller borde ha känt till vilka uppgifter som mäklaren lämnade i objektsbeskrivningen, har säljaren ett strikt ansvar för felaktigheter i dessa uppgifter, jfr 18 § 2 st. köplagen. Strikt ansvar innebär att det inte spelar någon roll om säljaren hade anledning att tro att uppgifterna var riktiga; säljaren blir ändå ansvarig. En mäklare ansvarar däremot mot köparen endast om han lämnar felaktiga uppgifter med uppsåt eller av oaktsamhet, det vill säga om han insåg eller borde ha insett att uppgifterna var felaktiga.

Bortsett från de uppgifter som en mäklare enligt 3 kap. 13 § fastighetsmäklarlagen själv måste kontrollera, kan mäklaren normalt lita på de uppgifter som han får från säljaren, se prop. 1983/84:16 s. 37 f., 58 och 67. Detsamma gäller för uppgifter som lämnas av en bostadsrättsförening.

Bedömningen i detta fall

Parterna är överens om innehållet i den s.k. mäklarbilden. I den angavs att föreningen tillämpade IMD, vilket står för "Individuell Mätning och Debitering".

Det har inte påståtts att Mäklaren hade skäl att ifrågasätta uppgiften om IMD. Vad ärendet handlar om är något annat, nämligen vilka slutsatser som kunde dras av den uppgiften. Mäklaren drog slutsatsen att uppgiften innebar att föreningen hade ett gemensamt elabonnemang och betalade nätavgift för detta.

NN har oemotsagd uppgett – och nämnden anser att uppgiften kan läggas till grund för bedömningen – att den aktuella föreningen har IMD, men att varje bostadsrättsinnehavare trots det har ett eget elabonnemang som de betalar nätavgift för. Det är med andra ord tekniskt möjligt med en sådan lösning, även om den torde vara ovanlig.

Av det sagda följer att Mäklaren inte hade fog för att dra den slutsats som han drog av uppgiften om IMD, att föreningen stod för nätavgiften. Enligt nämnden agerade han därigenom oaktsamt.

Skadan kan beräknas som den ökade årskostnaden multiplicerad med faktorn fem. Mäklaren har inte invänt mot NN:s uppgift att det innebär 10 000 kr. Han bör därför betala det beloppet i skadestånd.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Ulf Stenberg, 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.