

**Anmälare**

NN och YY

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

DK

**Saken**

Skadestånd och nedsättning av provision

---

**BESLUT**

NN och YY har inte rätt till ersättning.

---

**YRKANDEN M.M.**

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 30 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

**BAKGRUND**

Genom köpekontrakt den 8 mars 2017 överlät NN och YY lägenheten nr XX för en köpeskilling om 2 100 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I objektsbeskrivningen angavs, såvitt nu är av intresse, att "två garderober löser smidigt förvaringen" i sovrummet på entréplanet. Vidare angavs att det "finns en garderob" i det tredje sovrummet på övre plan. Beträffande det fjärde sovrummet på övre plan angavs att "tre garderober löser förvaringen". I objektsbeskriv-

ningen omnämndes även ytterligare garderober, men de nu angivna är de som tvisten gäller. Objektsbeskrivningen fogades som en bilaga till köpekontraktet.

## GRUNDER

### NN och YY

Försäljningen gick väldigt trögt. Kommunikationen och arbetsinsatsen från mäklaren var minimal. Efter har de bett henne att göra några ändringar i bostadsbeskrivningen och bilderna, fick de intrycket att de var till besvär.

Till slut blev lägenheten såld. I tiden mellan köpekontrakt och tillträde ville köparna komma och titta på lägenheten. De fick då reda på att köparna förutsatte att samtliga garderober (fasta såväl som lösa) skulle ingå i köpet. Som säljare hade de däremot förutsatt att lösa garderober inte ingick i köpet. Enligt mäklaren ska alla garderober ingå i ett hus- eller lägenhetsköp. Efter att ha diskuterat med mäklaren och köparna, förstod de att de inte hade rätt att behålla sina egna lösa garderober eftersom dessa nämns i objektsbeskrivningen.

Totalt fanns det sex stycken garderober som de ville ta med, med ett uppskattat andrahandsvärde om 5 000 kr. För att kompensera köparna för detta gick de med på att sänka köpeskillingen med dubbla värdet, det vill säga 10 000 kr.

De tog för givet att de lösa, fristående, garderoberna var att betrakta som vilka andra lösa förvaringsmöbler som helst eftersom de inte är att betrakta som fast egendom tillhörande bostadsrätten, som till exempel inmonterade garderober eller köksskåp.

Eftersom lagen inte är tydlig angående garderober, anser de att det är mäklarens ansvar att reda ut detta med dem som säljare, innan försäljning och visning. Mäklaren borde ha upplyst dem om att ett omnämmande av garderoberna i objektsbeskrivningen medförde en juridisk skyldighet för dem att kvarlämna dessa till köparna, alternativt lösa tvisten genom förlikning med köparna.

De hamnade i en situation där de var tvungna att antingen ge bort sina personliga möbler till köparna, eller att betala köparna för att få behålla sina egna möbler. Denna situation hade aldrig uppstått om mäklaren bemödat sig att fråga dem huruvida de avsåg att lämna kvar eller ta med de lösa garderoberna. Just eftersom garderober är i en juridisk "gråzon" är detta en fullt befogad fråga.

De yrkar att mäklaren ska ersätta dem för den summa de tvingats betala till köparna, 10 000 kr. De yrkar vidare att den provision de betalat ska nedsättas med 20 000 kr, dels för att värdet av mäklartjänsten inte motsvarar det betalda arvodet, dels för att de fått lägga ner tid på anmälan till FRN.

### Mäklaren

För att kunna avgöra vad som ska anses utgöra tillbehör till en bostadsrätt får ledning hämtas från jordabalkens regler om byggnadstillbehör. Garderober av aktuell modell IKEA Pax ska enligt tillverkaren monteras i vägg för att möta kraven på säkerhet. Modellen är också av sådan storlek och tyngd att de bör kunna anses vara tillförda bostaden samt ägnade för stadigvarande bruk. Det är därför rimligt att förutsätta att denna typ av garderober ska betraktas som byggnadstillbehör och därmed ingå i överlåtelsen.

NN och YY har gjort gällande att hon borde ha upplyst dem om att ett omnämnande av garderoberna i objektsbeskrivningen medför en juridisk skyldighet för säljarna att kvarlämna dessa till köparna.

NN och YY har både i samband med tecknande av förmedlingsuppdrag samt överlåtelseavtal bekräftat att de tagit del av hennes franchisekedjas juridiska information "En trygg bostadsaffär" som riktar sig till säljare av en bostadsrätt. Av denna information framgår att garderober är exempel på byggnadstillbehör och att de byggnadstillbehör som fanns vid visningen av bostaden ska ingå i köpet om inte annat avtalats. Hon har därmed inte brustit i sin informationsskyldighet i detta avseende. Trots att NN och YY har mottagit denna information har de inte vid något tillfälle meddelat att de har för avsikt att ta med sig garderoberna i bostaden.

Det bör poängteras att det är NN och YY som tillhandahållit planlösningen för lägenheten. Planlösningen är från en tidigare försäljning av det aktuella objektet och i planlösningen finns de aktuella garderoberna utsatta. NN och YY har således själva köpt den aktuella lägenheten med tillhörande garderober. Det finns därför skäl att förutsätta att NN och YY är fullt medvetna om att garderober av aktuellt slag medföljer lägenheten vid en försäljning om inte annat avtalats.

Efter att hon tagit del av planlösningen kontrollerade hon att planlösningen överensstämmer med lägenheten i dess nuvarande utförande innan hon upprättade objektsbeskrivningen. Eftersom garderoberna var placerade enligt planlösningen upprättades en objektsbeskrivning i enlighet med planlösningen. Det framgår med tydlighet av rummets beskrivning i objektsbeskrivningen att garderoberna

medföljer lägenheten. Objektsbeskrivningen har inför försäljningen godkänts av NN och YY som därför även lämnat sitt godkännande till att de aktuella garderoberna utgör byggnadstillbehör och därmed medföljer lägenheten. Påståendet att NN och YY förutsatt att garderoberna som fanns utsatta på planlösning samt beskrivna i objektsbeskrivningen inte skulle medfölja köpet kan därför inte tillmätas någon betydelse.

Hon kan med anledning av ovanstående inte anses ha brustit i sin upplysningsplikt eller förfarit oaktsamt i något annat avseende.

Det bör också nämnas att en säljare i regel är förhindrad att föra krav från köpare vidare mot en mäklare, även om det skulle föreligga ett ansvar för mäklaren. NN och YY:s krav på ersättning för garderober som bort medfölja lägenheten baseras på köprättsliga regler och har resulterat i ett prisavdrag. NN och YY har således fått det pris som lägenheten bort betinga i det fall man på förhand avtalat att de aktuella garderoberna inte skulle ingå i köpet. Vid sådana förhållanden föreligger det ingen skada och därmed heller ingen rätt till skadestånd.

NN och YY vill även att mäklarprovisionen skall nedsättas med 20 000 kr på grund av den tid som det tagit dem att upprätta anmälningen samt att värdet av mäklartjänsten ej motsvarar den betalda summan. Enligt 24 § fastighetsmäklarlagen kan en fastighetsmäklares ersättning sättas ned om mäklaren vid uppdragets utförande har åsidosatt sina skyldigheter mot köparen eller säljaren. Detta gäller dock inte om åsidosättandet är av ringa betydelse.

Mot bakgrund av hennes resonemang gällande skadeståndsanspråket så förnekar hon att hon skulle ha åsidosatt sina skyldigheter mot NN och YY eller för den delen köparen. Därmed avvisas NN och YY:s krav på nedsättning av provisionen.

#### **NN och YY har genmält:**

IKEA rekommenderar användning av en säkerhetsrem/-hake fäst i väggen för att förhindra att olika möbler välter. Detta gäller såväl lösa, ej platsbyggda, garderober som en mängd andra möbler, t.ex. skohyllor eller bokhyllor. De senare anses trots säkerhetsrem och liknande vikt ej vara byggnadstillbehör. Mäklaren torde vara medveten om att säljare, köpare och mäklare kan ha väsentligt skilda uppfattningar om vad som i dessa sammanhang är "rimligt", och bör därför försäkra sig om att samtliga parter är på samma våglängd, t.ex. genom att i ett tidigt skede muntligen eller skriftligen fråga säljaren vilka möbler som skall ingå i överlåtelsen. Detta har ej skett.

Vidare: som antyds i informationsbladet "En trygg bostadsaffär" gäller ej jordabalken vid försäljning av en bostadsrätt. Det finns därför ett mycket stort utrymme för säljare och köpare att "skräddarsy" avtalet. Vid försäljning av en bostadsrätt är det således extra viktigt att mäklaren tillser att försäljningen sker på de villkor som säljaren och köparen önskar.

Dessutom: I informationsbladet "En trygg bostadsaffär" påpekas endast att objektbeskrivningen skall vara "riktig", vilket de tolkat som att den helt enkelt skall vara en korrekt beskrivning av objektet i det skick det befinner sig i vid försäljningen, och ej innehålla felaktigheter. Ingenstans står att möbler som finns med på foton, ritningar eller i text, eller att möbler som står framme vid visningen kommer att säljas. Det är ju inte ovanligt att planlösningen i en objektbeskrivning till och med visar ett fullt möblerat inredningsförslag med sängar, soffor, etc.

Det stämmer att de tillhandahöll en planritning. Eftersom mäklaren ej kunde/ville göra en egen ritning av bostadsrätten skickade de henne en sex år gammal planlösning från det tidigare köpet som hon kunde använda som utgångspunkt. Istället kopierades denna rakt av och användes i säljunderlaget, utan att de fick någon information om att allt som fanns med på planlösningen skulle säljas. Vilka detaljer de tidigare ägarna valt att ha med på planlösningen borde vara irrelevant. Någon förfrågan angående inritade möbler fick de aldrig från mäklaren. Däremot frågade köparna NN:s mamma vid genomgång av bostaden ett par veckor före inflyttning (efter kontraktsskrivning) om hon tänkte lämna kvar garderoberna.

De vill poängtera att tvisten till största delen gäller skillnaden mellan *lösa* garderober (dvs. möbler) och *fasta* eller inbyggda garderober (byggnadstillhör). De har aldrig ifrågasatt att de fasta garderoberna skall lämnas kvar i bostadsrätten vid försäljningen. En lös IKEA PAX-garderob kan dock knappast anses vara en "fastmonterad" möbel, då den i princip bara är att ställa på golvet och torde då vara jämförbar med en större byrå eller bokhylla - vilka ej ingick i köpet.

Sammanfattningsvis, angående fasta och lösa garderober:

- Deras uppfattning har hela tiden varit att lösa PAX garderober är att betrakta som möbler, vilka ej automatiskt ingår i köpet.
- Mäklaren har ej brytt sig om att tillsammans med dem klargöra vilka möbler och/eller tillbehör som faktiskt ska ingå i köpet. En enkel lista hade snabbt kunnat upprättas via telefon/email för att undvika senare tvister och missförstånd mellan säljare och köpare. Eftersom bostadsrätter ej re-

gleras av jordabalken är det snudd på obegripligt att mäklaren försummat att eftersträva tydlighet i denna juridiska gråzon.

- Med tanke på att de faktiskt betalat 50 000 kr i arvode anser de att mäklaren har en skyldighet att klargöra vad det är de som säljare faktiskt vill sälja. Istället har mäklaren utan betänklighet förutsatt att både säljare och köpare har lika mycket kunskap och gör exakt samma bedömningar som mäklaren angående vad som ska betraktas som byggnadstillbehör.

Vad gäller deras missnöje med mäklarens övriga tjänster:

1. I den ursprungliga bostadsannonsen var bostadsrättsområdet felaktigt angivet till XX. När de bad henne att korrigera felet fick de till svar att detta var "krångligt och besvärligt" och krävde en manuell ändring i databasen.
2. Mäklaren hade först planerat att lägga de två visningarna på vardagar. De ansåg att det vore lämpligare att ha en vardagsvisning och en helgvisning för att så många som möjligt skulle kunna komma på visningen (alla har ju inte möjlighet att ta ledigt en vardag). De fick då till svar att enligt hennes erfarenhet gör det ingen skillnad. De fick trycka på flera gånger för att, efter många om och men, få till en helgvisning. Som de förmodat kom bara två par på vardagsvisningen, medan många gånger fler kom på helgvisningen.
3. Upprepade gånger uppgav de åsikter om försäljningsuppläggningsplanen för att få ut annonsen på hemnet.se så tidigt som möjligt. Tyvärr var de tvungna att hålla sin bostad på mäklarföretagets egen hemsida i nästan ett år. Det fanns inget intresse att lyssna på dem som kunder.
4. Hela intrycket, från start till slut, kommunikationen och arbetsinsatsen från Mäklaren har varit minimal. Efter har bett henne att göra några ändringar i själva bostadsbeskrivningen och redigeringar i bilderna fick de intrycket att de som kunder var till besvär och resultatet var undermåligt.

**Mäklaren har kommenterat p. 1-4 ovan enligt följande:**

1. Områdesindelning sker via koordinater i hennes system och beroende på var bostaden ligger får den per automatik ett område. Denna bostad ligger mellan XX och ZZ och enligt systemet fick den området XX. Detta ändrade hon sedan till ZZ. Detta är absolut inget som är "krångligt eller besvärligt"

utan det är något som måste göras manuellt och det tar en stund innan ändringen syns på Hemnet och hemsidan.

2. På den aktuella bostaden hade hon både en visning på helgen samt en vardagsvisning. De jobbar både med enbart vardagsvisningar och helgvisningar på sitt kontor. Hon har jobbat som mäklare i detta område i över fem år och har inte märkt någon skillnad på totalt antal visningsgäster om man lägger enbart vardagsvisning eller helgvisning. Är man intresserad av en bostad kommer man och kollar. Är det så att de utsatta tiderna inte funkar så hör kunderna av sig och hon bokar extra visningar när det passar spekulanterna och de boende i bostaden. Då helgvisning är en naturlig del av hennes arbete har hon i detta fall tillgodosett säljarnas önskemål.
3. Hon rekommenderar alltid sina kunder det som hon tror ger bäst resultat. Att starta en skarp försäljning nästan ett år innan beräknad flytt gör det väldigt svårt att hitta en spekulant som är beredd att betala ett högt pris samt kunna tänka sig att vänta med inflyttning så pass länge. Deras rekommendation är att ha visningar 3-4 månader innan man tänker flytta. Som sagt hade de bostaden på sin hemsida och fick spekulanter under tiden, men de var inte intresserade av att lägga det bud som NN och YY ville sälja lägenheten för. Bostaden annonserades sedan på Hemnet den 22 februari och tillträdet blev den 1 juni som båda parter önskade.
4. Då NN och YY själva förberett bostaden inför fotografering har hon utgått ifrån att de ville presentera den på det sättet. Både hon och fotografen var på plats och hjälpte NN:s mamma för att få så bra bilder som möjligt med de förutsättningar som fanns. Den synpunkt som sedan uppkom gällde personliga fotografier där ansikten syntes som inte hade plockats ner. För att möta kundens önskemål gällande detta kunde fotoföretaget redigera bilderna ifråga. Gällande annonsen i helhet har denna godkänts av säljarna innan annonsering.

Sammanfattningsvis är dessa synpunkter inget som framförts till henne under försäljningsprocessen utan hon upplevde att när kontrakt skrevs att NN och YY var nöjda med resultat såväl som arbetsinsats. Att detta sedan uppkommit till följd utav tvist om garderober med köparen är väldigt beklagligt. Det är givetvis tråkigt att höra att de uppfattat det på detta sätt och hon hade önskat att detta hade kommit fram under pågående försäljning.

## UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet, objektsbeskrivningen och ett tilläggsavtal angående garderoberna.

## NÄMNDENS BEDÖMNING

### *Allmänt om skadestånd*

För skadeståndsskyldighet krävs dels ett uppsåtligt eller oaktsamt åsidosättande av fastighetsmäklarlagens skadeståndssanktionerade regler, dels en ekonomisk skada, dels ett orsakssamband mellan åsidosättandet och skadan. Kravet på orsakssamband innebär i regel att åsidosättandet ska ha varit en nödvändig betingelse för skadans uppkomst.

Det är normalt den skadelidande som har bevisbördan för samtliga dessa omständigheter: uppsåt eller oaktsamhet, orsakssamband och skada. Vad gäller orsakssambandet behöver detta inte alltid vara fullt styrkt utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

### *Allmänt om nedsättning av provision*

Enligt 24 § fastighetsmäklarlagen kan mäklarens provision sättas ned om mäklaren har åsidosatt sina skyldigheter mot köpare eller säljare. För nedsättning krävs inte att någon har lidit ekonomisk skada till följd av mäklarens agerande eller underlåtenhet att agera. Inte heller krävs det att åsidosättandet skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Om åsidosättandet är av ringa betydelse ska någon nedsättning enligt samma bestämmelse dock inte ske.

Mäklarens primära uppgift, och det som huvudsakligen motiverar rätten till provision, är att hitta en lämplig köpare till sin uppdragsgivare, se prop. 1994/95:14 s. 44. Det är därför främst brister i detta moment, kundanskaffningen, som kan medföra nedsättning av provisionen.

Det är uppdragsgivaren som normalt har bevisbördan för att sådana omständigheter föreligger som kan medföra rätt till nedsättning av provisionen. Kan ett påstående om att mäklaren har åsidosatt sina skyldigheter inte bevisas, kan någon nedsättning inte utdömas.

Nedsättningens storlek beräknas enligt allmänna principer för prisavdrag vid utförande av tjänster. Som exempel kan nämnas det fall där inte hela tjänsten har



blivit utförd. Nedsättning kan då ske med högst det belopp som det kostar uppdragsgivaren att få resterande del av tjänsten utförd av någon annan näringsidkare. I andra fall får en mer skönsässig bedömningsmetod användas.

#### *Ingick garderoberna i köpet?*

Om parternas avtal inte uttryckligen anger om ett visst föremål ingår i köpet eller inte, söker man normalt ledning i jordabalkens regler om byggnadstillbehör. Det som hade utgjort byggnadstillbehör om det hade varit fråga om en fastighet, anses ingå i köpet om inget annat avtalats. Omvänt gäller att det som inte hade utgjort byggnadstillbehör ingår inte i köpet, om det inte särskilt avtalats om att det ska ingå.

Med byggnadstillbehör menas enligt 2 kap. 2 § jordabalken "fast inredning och annat varmed byggnaden blivit försedd, om det är ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden eller del av denna." Garderober anses i allmänhet utgöra byggnadstillbehör, se exempelvis Mäklarsamfundets faktablad "Fast och lös egendom", publicerad på [www.maklarsamfundet.se](http://www.maklarsamfundet.se). Med andra ord: om parternas avtal tiger i frågan om garderober, anses de i allmänhet ingå i köpet.

Som NN och YY anfört kan det ofta vara tveksamt om ett visst föremål ska anses utgöra ett byggnadstillbehör, och därmed ingå i köpet. I detta fall var det dock tydligt att garderoberna ingick i köpet eftersom de omnämndes i objektsbeskrivningen. Beskrivningen fogades dessutom som en bilaga till köpekontraktet och kom därmed direkt att utgöra avtalsinnehåll.

#### *Borde Mäklaren ha informerat om att garderoberna ingick i köpet?*

Frågan uppkommer då om Mäklaren särskilt borde ha fäst NN och YY:s uppmärksamhet på att garderoberna skulle komma att ingå i köpet. I denna fråga gör nämnden följande bedömning.

En mäklare bör redogöra för vad som utgör byggnadstillbehör om parterna frågar om det eller om det annars finns anledning till det. Det finns särskilt anledning att ta upp denna fråga om bostaden är försedd med föremål som i någon mening befinner sig i gränslandet mellan att utgöra byggnadstillbehör och lös egendom. Mäklaren bör i sådana fall kontrollera med parterna om föremålen ska ingå i köpet eller inte. Det kan tänkas att garderober i vissa fall finns i detta gränsland.

I detta fall kunde emellertid Mäklaren med fog utgå från att NN och YY förstod att garderoberna skulle ingå i köpet, detta eftersom de så tydligt omnämndes i objektsbeskrivningen som ett försäljningsargument. Det har inte heller påståtts att

NN och YY inte skulle ha känt till innehållet i objektsbeskrivningen, tvärtom har de själva angett att de tog initiativ till ändringar i densamma och i alla händelser signerades beskrivningen av dem och fogades som en bilaga till köpekontraktet. Det fanns därmed ingen anledning för Mäklaren att särskilt ta upp garderobsfrågan med NN och YY.

Sammanfattningsvis är det enligt nämndens mening inte visat att Mäklaren agerat oaktsamt och inte heller att hon åsidosatt sina skyldigheter som mäklare i denna del.

#### *Övriga grunder för skadestånd eller nedsättning av provisionen*

Inte heller i övrigt har NN och YY visat att Mäklaren skulle ha agerat oaktsamt eller på annat sätt åsidosatt sina skyldigheter som mäklare. Deras anspråk på skadestånd eller nedsättning av provisionen kan därför inte bifallas.

---

#### **INFORMATION**

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Stina Schmerer, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Björn Willborg, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare samt Guy Wallster, fastighetsmäklare. Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin. Nämndens beslut är enhälligt.

Beslutet kan inte överklagas. Den som har begärt ersättning av en fastighetsmäklare och är missnöjd med beslutet kan dock väcka talan i allmän domstol.