

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen Mats Sjöquist

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 98 000 kr eller det belopp som nämnden finner skäligt.

Mäklaren har bestridit kravet.

GRUNDER**NN**

Genom köpekontrakt den 2 juni 2014 förvärvade hon lägenheten nr XX i Brf YY för en köpeskilling om 470 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Lägenheten uppfyllde inte de i prospektet uppställda förutsättningarna, vilket har lett till kostnader för henne. Mäklaren var antingen medveten om att angivna omständigheter i prospektet inte var korrekta, eller borde ha varit medveten om det.

Bostadsrättsföreningen bildades visserligen 2012, men föreningen ägde inte någon fastighet. När hon köpte sin lägenhet fick hon informationen att hon köpte en andel i mark, byggnader m.m. Detta var inte sant eftersom föreningen inte ägde dessa tillgångar. Föreningen fick lagfart på fastigheten den 24 mars 2017.

När fastigheten överfördes till föreningen följde en mängd frågor som t.ex. anslutning av vatten m.m. som inte aktualiserats tidigare av naturliga skäl eftersom föreningen inte ägde någon fastighet som kunde anslutas till vatten. Även skulder övertogs, vad hon förstår för att fastigheten skulle skrivas över på föreningen, trots att det angavs vara en skuldfri förening. Dessutom har det nu visat sig att det finns akuta behov av renoveringar.

De kostnader som kan preciseras i dagsläget är följande.

- 33 000 kr för anslutningar till vatten och avlopp.
- 4,3 procent (hennes andel i föreningen) av 600 000 kr. De 600 000 kr avser upptagna lån för att täcka skulder till tidigare ägaren BB samt kostnader för ombildningen. Summa 25 000 kr.
- Hon har betalat ett överpris om åtminstone tio procent med hänsyn till kommande avgiftshöjningar för att täcka kostnader för nödvändiga renoveringar m.m. Tio procent av 400 000 = 40 000 kr.

Det kan nämnas att fastighetsmäklaren YY, som är verksam vid samma mäklarfirmor som Mäklaren, var med och hjälpte till i början på föreningens möten med att bilda en styrelse etc.

Mäklaren

Han bestrider att han skulle ha agerat oaktsamt eller i strid mot god mäklarsed. Han bestrider även att han i något avseende skulle ha agerat så att skada uppkommit för NN.

Inför förmedlingen fick han information om fastigheten samt föreningen av företrädare för bostadsrättsföreningen. Uppgifterna från föreningen vidimerades även av de uppgifter som registrerats i den intygsgivna ekonomiska planen.

Då uppgifterna som lämnats till honom muntligen av föreningen även stämde överens med uppgifterna i den ekonomiska planen, fann han uppgifterna vederhäftiga och korrekta. Det förelåg med andra ord inte några skäl att misstänka att de lämnade uppgifterna skulle vara felaktiga.

Av den ekonomiska planen framgår att ägare till den aktuella fastigheten var CC AB och att överlåtelsen skulle ske genom att bostadsrättsföreningen förvärvade samtliga aktier i det bolaget. Bolaget skulle därefter överlåta fastigheten till bostadsrättsföreningen och sedan likvideras. Detta förfarande, som är relativt vanligt vid nyproduktion, har NN fått information om muntligen samt skriftligen via den ekonomiska planen innan upplåtelseavtal tecknades.

Hans uppfattning är att föreningen tecknade överlåtelseavtal gällande aktierna i bolaget innan upplåtelseavtalet tecknades mellan parterna. Föreningen ägde således fastigheten indirekt vid tillfället för upplåtelsen genom sitt aktieöverlåtelseavtal. Detta förhållande stämmer således helt med den information som lämnades av honom och med informationen i den ekonomiska planen. För övrigt så synes det inte vara ett formkrav enligt bostadsrättslagen att föreningen skall direktäga fastigheten och ha lagfart innan upplåtelse kan ske. Såvitt han kan se föreligger inga som helst formkrav i denna del.

Gällande informationen om föreningens ekonomiska status gällande lån så är det korrekt att han redovisat att det inte skulle finnas några belastande lån i föreningen. Denna information har lämnats muntligen av företrädare för föreningen samt styrktes av uppgifterna i den ekonomiska planen. Inte heller här har han haft anledning att ifrågasätta uppgifterna.

Sammanfattningsvis har han inte varit medveten om eller haft anledning att misstänka de fel och brister som NN gjort gällande.

Gällande yrkat skadestånd vill han anföra att yrkandet synes sakna samband med relevanta beräkningar och omständigheter.

NN har genmält:

Anmälan handlar om att hon har köpt en bostadsrättslägenhet där det i Mäklarens prospekt och i annan information från denne angavs saker som inte var sanna och att Mäklaren visste detta eller borde ha vetat det.

Det står att föreningen ägde fastigheten, att föreningen var obelånad och att renoveringsbehov inte fanns. Mäklaren visste mycket om fastigheten, men sa inte detta till henne utan lät henne tro på att det som stod i prospektet var riktigt. När

hon köpte lägenheten våren 2014 fick hon den ekonomiska planen. I den stod det att fastigheterna hade överlåtits till AA mer än ett år tidigare, i januari 2013. Hon trodde på det.

I prospektet stod på flera ställen att föreningen ägde fastigheten. Det stod också att föreningen var obelånad och att det inte fanns några renoveringsbehov.

När hon köpte lägenheten hade hon ingen anledning att tro att föreningen inte ägde fastigheten. Det hade inte sagts till henne muntligen eller skriftligen. Det som står i prospektet är det som ska gälla, särskilt för henne som konsument utan kunskaper om fastigheter.

Hon hade ingen anledning att tro att det som angavs i prospektet och i den ekonomiska planen inte stämde. Däremot fanns den kunskapen på Mäklarens mäklarföretag eftersom en av mäklarna, YY, hjälpte dåvarande styrelsen med styrelsearbetet. YY var alltså inte bara delaktig i styrelsens arbete, utan måste även rimligen ha varit väl insatt i grundläggande frågor såsom om föreningen ägde fastigheten eller inte.

Dessutom skrev hon ett mejl till Mäklaren den 28 maj 2014 och frågade om vatten/avlopp. Det är en av frågorna som hon drabbats av, eftersom ägandet nu övergått på föreningen vilket innebär extra kostnader och andra bestämmelser som kommunen beslutar. Under alla omständigheter hade Mäklaren i alla fall skyldighet att i svaret på hennes mejl med direkt fråga om vatten/avlopp upplysa henne om att AA inte ägde fastigheten.

Det stod i prospektet att det inte finns renoveringsbehov. Det stämde inte alls. Med tanke på de kunskaper som YY vid samma mäklarbyrå bevisligen hade, är det uteslutet att Mäklaren skulle ha saknat kunskap om att ett sådant behov fanns. Under alla omständigheter borde Mäklaren ha talat om för henne i skrift att det som stod i prospektet inte stämde.

Eftersom uppgifterna var felaktiga, har hon nu drabbats av kostnader i form av anslutning till vatten och avlopp, lån och kostnader för ombildning. Kostnaderna är indirekta genom hennes ägande i bostadsrättsföreningen, men de utgör icke desto mindre belopp som ska ersättas. Därtill kommer att det naturligtvis innebära en värdeförlust för henne att fastigheten i verkligheten, vilket Mäklaren och hans kollega hade kunskap om, hade ett renoveringsbehov som inte nämndes i prospektet. Hon är bara en konsument som inte kan allt om hur man ska precisera vilka kostnader man haft. Därför ber hon att Mäklaren ska ange om det medges att kostnader tillkommit eller kommer att tillkomma för anslutningar till vatten och avlopp,

för kostnader för själva likvidationen och övertagna skulder, samt för renoveringar som visade sig vara akut nödvändiga. Dessutom ber hon att Mäklaren ska ange om några belopp som hon yrkar är rimliga vad avser själva summan, även om denne inte anser att hon har rätt till pengarna. Hon vill också veta om det annars finns någon summa som Mäklaren anser är en relevant beräkning. Det räcker inte med att säga att det saknar samband med relevanta beräkningar eller omständigheter, det krävs att hon som konsument i så fall får veta vad som krävs av henne.

Hon yrkar också i andra hand att FRN rekommenderar Mäklaren, att, om ingen exakt summa kan fastställas, istället ersätta henne enligt vad som är skäligt med hänsyn till kostnader och förluster.

Mäklaren har genmält:

Som tidigare redovisats så har han inför förmedlingen erhållit information om fastigheten samt föreningen av företrädare för bostadsrättsföreningen tillika företrädare för säljarbolaget. Uppgifterna från bostadsrättsföreningen vidimerades även av de uppgifter som registrerats i den intygsgivna ekonomiska planen.

Då uppgifterna som lämnats till honom muntligen av bostadsrättsföreningen även stämde överens med uppgifterna i den ekonomiska planen, har han funnit uppgifterna som vederhäftiga och korrekta. Det har med andra ord inte förelegat några skäl eller omständigheter att misstänka att de lämnade uppgifterna skulle vara felaktiga.

Av uppgifterna i den ekonomiska planen framgår tydligt att ägare till den aktuella fastigheten var CC AB och att överlåtelsen skulle ske genom att bostadsrättsföreningen förvärvade samtliga aktier i det ägande bolaget för att därefter överlåta fastigheten till direkt till bostadsrättsföreningen och därefter likvidera bolaget. Han var och är av den uppfattningen att bostadsrättsföreningen tecknat överlåtelseavtal gällande aktierna i CC AB innan det att upplåtelseavtalet tecknades. Bostadsrättsföreningen ägde således fastigheten indirekt vid tillfället för upplåtelsen genom sitt aktieöverlåtelseavtal. Han har således inte fört fram felaktigt uppgifter som han känt till skulle ha varit felaktiga. Han är av den uppfattningen att NN:s påstående i denna del är felaktigt och att det inte finns någon som helst ekonomisk skada som NN gör gällande som är att hänföra till detta förhållande, även om han skulle ha agerat felaktigt. Vid en granskning framgår för övrigt att bostadsrättsföreningen idag är lagfarna ägare till fastigheten.

Gällande informationen om bostadsrättsföreningens ekonomiska status gällande lån samt bostadsrättsföreningens byggnaders fysiska status, har han fått både

skriftlig och muntlig information av både företrädare för bostadsrättsföreningen och säljarbolaget som varit av sådan karaktär att det inte funnits anledning att ifrågasätta uppgifterna eller misstänka att de lämnade uppgifterna var felaktiga.

Sammanfattningsvis har han inte varit medveten om eller haft anledning att misstänka de fel och brister som NN gör gällande. Han beklagar dessa uppgifter men har svårt att se att han skulle haft anledning att misstänka fel och brister av aktuellt slag, än mindre hade han kunnat förutse dessa påstådda fel. I det fall fel föreligger så torde det vara ett säljaransvar enligt köplagen som borde komma ifråga och inte ett ansvar för honom som fastighetsmäklare.

Sammanfattningsvis så vidhåller han sin redovisade inställning, det vill säga att han inte agerat felaktigt eller i strid mot god mäklarsed då lägenheten förmedlades och att det därför inte skall utgå något skadestånd.

Gällande yrkat skadestånd kan åter igen avslutningsvis anföras att yrkandet synes sakna samband med relevanta beräkningar eller omständigheter. Varken han eller hans ombud är idag beredda att acceptera något som helst belopp som skäligt i och för sig.

Det förhållandet att YY varit bostadsrättsföreningen behjälplig kan inte heller det vara ett förhållande som kan påverka aktuellt ärende, då detta förhållande inte påverkat hans agerande samt kännedom om de påstådda felen och bristerna som NN gör gällande.

De frågor som hade diskuterats internt inom bostadsrättsföreningen var dels att färdigställa återstående målningsarbeten i bostadsrättsföreningens påbörjade gemensamma tvättstuga, dels att man från bostadsrättsföreningens sida diskuterat att vissa bostadsrättslägenheter skulle få separata elmätare. Dessa uppgifter har han fört vidare till NN innan det tecknades överlåtelseavtal.

Av den tekniska besiktningen av bostadsrättsföreningens fastighet inför ombildningen framgår att inga akuta reoveringar fanns noterade. Det återstod en del målningsarbeten i den gemensamma tvättstugan.

Att information om elmätare lämnats framgår av mejl från NN till honom innan att överlåtelseavtal tecknades. Att sådan information kommit NN tillhanda framgår tydligt av överlåtelseavtalets § 2.

Han förnekar NN:s uppgift om att information om anslutningen till det kommunala nätet saknades vid förmedlingen. Enligt uppgifter per den 5 februari 2018 från Region Gotland så har bostadsrättsföreningens fastighet varit ansluten sedan den 1 december 2001.

NN har genmält:

När föreningen tog över ägandeskapet av fastigheten aktualiserades flera frågor. Det visade sig att det fanns skulder som föreningen övertog. Det visade sig också att det fanns kostnader som hade att göra med att en bostadsrättsförening som äger en fastighet måste betala andra typer av anslutningsavgifter för bl.a. vatten och avlopp. Det är ännu inte klart exakt vilka belopp det handlar om men efter att ha eftersökt information hos kommunen har hon förstått att ett schablonbelopp om 33 000 kr per fastighet är en rimlig uppskattning.

Att det sedan tidigare fanns vatten och avlopp anslutet till fastigheten har inget med detta att göra. Det handlar om administrativa avgifter som ska betalas till kommunen.

Hon har inte yrkat ersättning för renoveringar utan enbart att FRN ska rekommendera att hon ersätts för rimliga förluster som uppstår när kostnader realiserar för föreningen. Det handlar bl.a. om att alla fasader är i dåligt skick och måste åtgärdas. Naturligtvis är det inte så att hon ska ha ersättning för åtgärder föranledda av behov som uppstått efter att hon köpte sin lägenhet, men det är relativt enkelt att reda ut om ett renoveringsbehov uppstått nyligen eller om det under lång tid funnits ett eskalerande behov. Hon har inte blivit informerad om dessa behov. Tvärtom stod det att det inte fanns behov.

Det är inte helt enkelt att i nuläget fastställa belopp. Hon har inte lyckats ha en dialog med Mäklaren och därför var den enda utvägen att vända sig till FRN. Hon tror att en rekommendation om att hon ska ersättas för förluster och värdeminskningar som beror på att hon fått felaktig information om ägandeskap av marken, skulder och renoveringsbehov kan underlätta en dialog mellan henne och Mäklaren så att hon får en rättvis ersättning.

Hon har också satt en schablonberäkning av att hon betalat ungefär tio procent för mycket för lägenheten och yrkat 40 000 kr i ersättning. När hon betalade trodde hon att det var för en lägenhet i en skuldfri förening som ägde marken. Hon är dock ingen expert inom detta område och därför har hon frågat i sin förra skrivelse om det finns någon summa som Mäklarens ombud anser är rimlig.

Vad det här i slutändan kokar ner till är att Mäklaren har sålt en lägenhet i en förening som inte ägde fastigheten och som när ägandet togs över fick skulder och kostnader. Mäklaren visste hur det låg till, eller borde ha vetat det. Hon gjorde alla rimliga undersökningar och studerade prospektet, den ekonomiska planen, ställde frågor m.m. Det är inte rimligt att behandla konsumenter på detta sätt. Det fanns inget sätt hon hade kunnat undvika detta. Däremot hade Mäklaren lätt kunnat informera henne om hur det låg till och förklara risker och kostnader.

Mäklaren har genmält:

Inget av påståendena om fel och brister framgår av de handlingar som funnit tillgängliga och han har inte heller fått någon muntlig informationen från bostadsrättsföreningen eller annan berörd person om de påstådda felen och bristerna som NN gör gällande.

Han hade ingen anledning att misstänka att kostnaden för VA gällande NN:s lägenhet inte var betald. Föreningen hade uppgett att lägenheten hade kommunalt vatten och avlopp, vilket också stämmer. Att sen bostadsrättslägenhetens administrativa kostnad inte var betald av föreningen är ingenting som han känt till eller fått information om. Föreningen måste i detta fall rikta anspråk mot tidigare ägare av fastigheten i händelse av att det föreligger oklarheter om hos vem betalningsansvaret ligger. Detta kan inte vara en skyldighet för honom som fastighetsmäklare.

Även beträffande renoveringar får hänvisas till information som inhämtas enligt ovan. Inget omfattande renoveringsbehov har funnits enligt teknisk besiktning, ekonomisk plan, förfrågan till styrelsen, frågelista säljare samt samtal/mail med styrelsen. Detta med undantag för viss kompletteringsmålning (som skulle ske innan föreningens övertagande), tvättstuga samt elmätare. Denna information har framförts av honom till NN innan avtalet tecknades.

Han har således inte haft någon information eller vetskap angående kommande påstådda renoveringsåtgärder som NN gör gällande. NN skriver själv att hon gjort allt i sin makt för att undersöka alla förhållanden och inte heller hon verkar ha sett några behov eller misstänkt att renoveringar var stundande, trots att hon skriver att fasaderna nu är i dåligt skick. Då kan uppenbarligen inte fasaderna ha varit dåliga vid förvärvstidpunkten.

I den ekonomiska planen står hur överlåtelsen av fastigheten till föreningen skulle gå till. Föreningen skulle förvärva aktier i bolaget som ägde fastigheten och blev på så sätt ägare till fastigheten. Föreningen var således indirekt ägare till fastigheten genom att man ägde aktierna i bolaget som ägde fastigheten.

Gällande den påstådda värdeminskningen så ser det ut som att en likadan lägenhet i föreningen sålts för 795 000 kr i september 2017 enligt uppgifter från booli.se. Detta åberopas till stöd för att NN inte lidit någon skada i samband med sitt köp.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat den ekonomiska planen, köpekontraktet, objektsbeskrivningen, en frågelista, en s.k. mäklarbild, protokoll över den statusbesiktning som gjordes i samband med föreningens förvärv av fastigheten samt viss mejlkorrespondens.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Renoveringsbehov

NN har uppgett att byggnaden hade akuta renoveringsbehov. Mäklaren har förnekat att han skulle haft kännedom om några renoveringsbehov, bortsett från kommande målningsarbeten i tvättstugan.

I objektsbeskrivningen anges under rubriken Bostadsrättsförening: "Kommande renoveringar: Inga planerade." I den s.k. mäklarbilden, det vill säga den skriftliga information som en förening lämnar till en mäklare inför förmedlingen, ställdes frågan "Har föreningen beslutat utföra någon större reparation eller ombyggnad av fastigheten?. Som svar kryssade föreningen i rutan med svarsalternativet "Nej, men följande har diskuterats:" Den rad som följde efter rutan hade föreningen lämnat tom. Det kan tolkas antingen som att föreningen kryssade i fel ruta, alternativt som att det fanns planer på större reparationer eller ombyggnader men att föreningen underlät att ange vilka. Mäklaren hade varit skyldig att fråga föreningen om det fanns några planer på större reparationer eller ombyggnader och i så fall vilka. Utredningen visar inte att han gjorde det; de målningsarbeten som Mäklaren hänvisat till kan knappast beskrivas som en "större reparation" och han har inte ens påstått att han särskilt frågade föreningen om tvetydigheten i mäklarbilden.

De enda konkreta renoveringsbehov som NN gjort gällande avser fasaden. Utredningen ger dock inte tillräckligt stöd för att slå fast att det var fasaden som föreningens företrädare syftade på när man angav i mäklarbilden att det fanns planerade, större reparationer. Ett skriftligt intyg från föreningens företrädare hade antagligen kunnat bringa ljus över saken, men något sådant har inte getts in i ärendet.

Även om det finns omständigheter som tyder på att Mäklaren kan ha agerat oaktsamt i denna del, saknas det tillräckligt underlag för att ålägga honom skadeståndsskyldighet.

Ägandet av föreningens fastighet

Mäklaren har gjort gällande att föreningen indirekt ägde fastigheten vid tidpunkten för upplåtelsen, på så sätt att man ägde aktierna i det bolag som ägde fastigheterna. NN har inte invänt mot den uppgiften. Frågan synes också sakna betydelse för de olika skador som NN gjort gällande; de påstådda skadorna hade kunnat uppstå även om föreningen hade ägt fastigheten direkt. Något skadestånd kan därför inte utgå i denna del.

Föreningens skulder

Mäklaren har uppgett att föreningens företrädare uppgav att föreningen var skuldfri. Även av den ekonomiska planen framgår att föreningen inte räknade med att ha några skulder. Mot Mäklarens förnekande har NN inte visat att Mäklaren kände till eller borde ha känt till att föreningen hade skulder, varken avseende VA-kostnader eller skulder till fastighetens tidigare ägare. Med andra ord är det inte visat att Mäklaren agerade oaktsamt och något skadestånd kan därför inte heller utgå i denna del.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Björn Willborg, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare och 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.