

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen Mats Sjöquist

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN och YY har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN och YY ("makarna NN-YY") har begärt att Mäklaren ska betala 48 400 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

Genom köpekontrakt den 23 februari 2016 överlät makarna NN-YY fastigheten XX till Brf ZZ för en köpeskilling om 4 400 000 kr. Makarna NN-YY var ledamöter i den s.k. byggande styrelsen. Samtliga fyra lägenheter i föreningen uppläts senare med bostadsrätt till makarna NN-YY och överläts därefter på den öppna marknaden.

Det är ostridigt att Mäklaren förmedlade försäljningen av de fyra bostadsrättslägenheterna. Det är däremot tvistigt om hon även upprättade fastighetsköpekontraktet.

Nämnden har tidigare i ärendet FRN 53/17 prövat ett krav från makarna NN-YY mot Mäklaren som avsåg samma fastighetsaffär. Kravet gällde då ersättning för den stämpelskatt som makarna NN-YY fick betala. Kravet ogillades med motiveringen att det hade ålegat makarna NN-YY att läsa igenom köpekontraktet före undertecknandet – i köpekontraktet angavs tydligt att det var makarna NN-YY som skulle stå för stämpelskatten. Nämnden tillade att frågan om vem som skulle stå för stämpelskatten kunde framstå som ett nollsummespel och att det inte var visat att det uppkommit någon skada. Däremot tog nämnden inte ställning till vem som ansvarade för fastighetsköpekontraktet, om det var Mäklaren eller någon annan.

I detta ärende har parterna hänvisat till de sakuppgifter som lämnades i det tidigare ärendet samt gjort vissa kompletteringar.

GRUNDER

Makarna NN-YY

När de hade ordinarie föreningsstämma och ville ha betalt för sina ombildningskostnader om 48 400 kr, ville deras köpare inte betala detta eftersom de inte hade blivit informerade om dessa kostnader. De uppgav att de hade köpt en färdig förening.

De ställer kravet för att Mäklaren inte informerade deras köpare om att föreningen skulle betala 48 400 kr för ombildning till bostadsrätter. Det står klart och tydligt i den ekonomiska planen .

Mäklaren

Hon bestrider kravet samt förnekar att hon i något avseende skulle ha agerat oaktsamt eller i strid mot god mäklarsed angående de förmedlingar som hon utfört enligt tecknade avtal. Hon har förmedlat fyra lägenheter som ägdes av makarna NN-YY och inget annat. Hon hänvisar i denna del till de handlingar som omständigheter som framförts i ärendet FRN 53/17.

Som angetts i det tidigare ärendet FRN 53/17 så har hon överhuvudtaget inte utfört några förmedlingsåtgärder gällande makarna NN-YY:s försäljning av fastigheten till bostadsrättsföreningen, än mindre har hon varit delaktig i upprättandet av den ekonomiska planen eller den initiala förvaltningen av bostadsrättsföreningen.

De uppgifter som låg till grund för hennes förmedling av makarna NN-YYs lägenheter i bostadsrättsföreningen var den upprättade ekonomiska planen samt föreningens stadgar. Av den ekonomiska planen framgick att bostadsrättsföreningen skulle belastas med ombildningskostnader och hon utgick givetvis från att så hade skett. Makarna NN-YY lämnade inte någon annan information till henne, vilket ledde till att hon inte särskilt ägnade denna fråga någon speciell uppmärksamhet. Hon utgick från att kostnaden var debiterad samt betald av bostadsrättsföreningen då den var upptagen i den registrerade ekonomiska planen.

Om makarna NN-YY hade informerat henne om att man som säljare av respektive lägenhet ville förbehålla sig rätten att senare faktura bostadsrättsföreningen denna kostnad, hade hon givetvis kunnat föra fram denna information till respektive köpare av respektive lägenhet. Någon möjlighet att reglera hur en senare röstning vid ett senare hållet årsmöte skulle ske från respektive köpars sida har varit svårt att genomföra utan att detta skulle ha påverkat försäljningspriset negativt för respektive lägenhet.

Sammanfattningsvis har hon inte fått någon som helst information om att den kostnad som finns upptagen i den ekonomiska planen avseende ombildningen inte var debiterad utan att denna kostnad skulle debiterats senare till föreningen av makarna NN-YY.

Det förhållandet att föreningens nuvarande medlemmar inte är villiga att acceptera denna kostnad är inget som hon kan anses ansvara för. Hon utgår från att de aktuella kostnaderna som är hänförliga till ombildningen ändå kan göras gällande mot föreningen, oaktat medlemmarnas redovisade inställning. Detta då kostnaderna framgår av föreningens ekonomiska plan. Hon kan dock inte under några som helst förhållanden anses ansvara för påstådd skada. Om det föreligger en skada så har denna uppenbart i sin helhet orsakats av makarna - själva.

Makarna NN-YY har genmält:

Deras köpare står fast vid att de inte fått någon som helst information om ombildningskostnader. Köparna står också fast vid att de har trott att de har köpt lä-

genheter i en färdig förening. De, makarna NN-YY, har inte haft möjlighet informera sina köpare om utbildningskostnaderna förrän på styrelsemötet förra året. De anser att Mäklaren har undanhållit viktig information om bostadsrättsföreningen, kostnader de inte har räknat med. Att påstå att de har orsakat skadan sakar grund; de har inte haft kontakt med köparna förrän skadan var ett faktum.

Mäklaren har genmält:

Som angetts tidigare har hon enbart förmedlat de lägenheter som ägts av makarna NN-YY och på intet sätt haft något som helst samröre med bildandet av bostadsrättsföreningen samt köpet av fastigheten för bostadsrättsföreningens räkning.

Hon har inför förmedlingen inte fått någon som helst information av makarna NN-YY om tillkommande utbildningskostnader för de enskilda köparna. En sådan information framgår inte heller av den upprättade registrerade ekonomiska planen.

Makarna NN-YY har vidare godkänt den upprättade ekonomiska planen där det framgår att det är bostadsrättsföreningen som skall bekosta utbildningskostnaderna, vilket också måste anses vara det normala och brukliga.

Makarna NN-YY har inte heller, trots möjlighet, redovisat någon tillkommande kostnad i den frågelista som klaganden upprättat för respektive lägenhet inför försäljningen.

Det har med andra ord inte funnit någon som helst tillgänglig information om att köparna skulle betala bostadsrättsföreningens utbildningskostnader som varit känd vare sig för henne eller för de enskilda köparna.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av de handlingar och de uppgifter som förekom i det tidigare ärendet FRN 53/17, bland annat fastighetsköpekontraktet, den ekonomiska planen och uppdragsavtalen avseende förmedling av de fyra bostadsrättslägenheterna.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Omfattningen av Mäklarens ansvar

Det är ostridigt att Mäklaren var ansvarig mäklare för förmedlingen av bostadsrättslägenheterna. Mäklaren ansvarar alltså för förmedlingen av bostadsrättslägenheterna.

Uppdraget att upprätta fastighetsköpekontraktet förefaller ha träffats muntligen; ingen av parterna har gjort gällande att det skulle ha funnits ett skriftligt uppdragsavtal i den delen. I det tidigare ärendet FRN 53/17 hävdade Mäklaren att det inte var hon utan en "annan mäklare verksam vid [samma mäklarföretag]" som fick i uppdrag att upprätta det avtalet.

Makarna NN-YY uppgav i det tidigare ärendet att de inledningsvis hade kontakt med Mäklaren och mäklaren JL, båda vid [samma mäklarföretag], men att de valde att anlita Mäklaren.

Enligt allmänna regler är det uppdragsgivaren som måste kunna visa att det har ingåtts ett avtal, om den påstodde uppdragstagaren skulle förneka detta. Det är emellertid inte rimligt att kräva att uppdragsgivaren fullt ut ska kunna styrka med vem ett muntligt uppdragsavtal har träffats, om det är ostridigt att det har träffats ett sådant avtal och även ostridigt att uppdragstagaren står att finna inom en begränsad krets personer som är verksamma inom samma företag som den anmälde mäklaren. I sådant fall ligger det enligt nämndens mening en viss förklaringsbörd på den anmälde mäklaren. Mäklaren har emellertid valt att inte bringa något ljus över detta. Hon har exempelvis inte angett vem av hennes kollegor som hon menar fick uppdraget utan endast förnekat sin egen medverkan.

Det är tydligt att makarna NN-YY uppfattade att de anlidade Mäklaren även för upprättande av fastighetsköpekontraktet; om de hade vetat med sig att de lämnade uppdraget till någon annan på mäklarföretaget hade det inte funnits någon rationell anledning för dem att framställa kravet mot Mäklaren. Enligt nämndens uppfattning har makarna NN-YY gjort sannolikt att de anlidade Mäklaren. Vid sådant förhållande, och då Mäklaren som nämnts valt att inte bringa någon klarhet i frågan, utgår nämnden från att det var Mäklaren som fick uppdraget att upprätta fastighetsköpekontraktet.

Eftersom det var Mäklaren som fick uppdrag att upprätta fastighetsköpekontraktet, saknar det betydelse för hennes ansvar om det var så att hon delegerade det

uppdraget till en kollega. Mäklaren ansvarar för de åtgärder som hennes kollegor eventuellt utförde inom ramen för hennes uppdrag.

Oaktsamhet och skada

Makarna NN-YY har som grund för sitt anspråk gjort gällande att Mäklaren inte informerade "deras köpare" om att det var föreningen som skulle stå för utbildningskostnaderna. Nämnden har valt att tolka uttrycket "deras köpare" som att det kan avse såväl föreningen som köparna av de fyra lägenheterna. Nämnden har vidare valt att tolka påståendet att Mäklaren inte "informerade" köparna på ett så extensivt och för makarna NN-YY förmånligt sätt som möjligt.

En mäklare som har ett förmedlingsuppdrag ska verka för att parterna träffar överenskommelser i de frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Mäklaren ska vara aktiv och observant på detta, se 21 § fastighetsmäklarlagen och prop. 1983/84:16 s. 41. Motsvarande gäller även för ett s.k. skrivuppdrag, det vill säga ett uppdrag att upprätta ett köpekontrakt. Frågan är om Mäklaren iakttog denna skyldighet och, om så inte är fallet, om hennes underlåtenhet har orsakat en ekonomisk skada.

Den som primärt är betalningsansvarig för utbildningskostnaderna är den som har beställt utbildningstjänsten. Varken i detta ärende eller i det tidigare ärendet FRN 53/17 har parterna redovisat någon uppfattning om vem som var beställare. Nämnden resonerar nedan kring de möjliga alternativen.

Om det var föreningen som beställde utbildningstjänsten kunde ombildaren endast rikta betalningskrav mot föreningen. Om ombildaren riktade betalningskravet mot föreningen, men makarna NN-YY av något skäl betalade ombildarens faktura, har makarna NN-YY rimligen ett återkrav mot föreningen för sina utlägg. De har då inte lidit någon skada, under förutsättning att föreningen har medel att betala beloppet. Att föreningen inte har medel har inte ens påståtts.

Om det var så, som antagits ovan, att makarna NN-YY av något skäl betalade den faktura som egentligen var ställd till föreningen, skulle föreningen möjligen kunna hävda att makarna NN-YY genom betalningen bekräftade ett eget betalningsansvar mot ombildaren och att föreningen av det skälet inte ska ersätta makarna NN-YY för deras utlägg. Mot Mäklarens förnekande har makarna NN-YY emellertid inte visat att Mäklaren kände till att makarna NN-YY hade gjort ett utlägg för föreningens räkning, om det nu förhöll sig så. Därmed är det inte visat att Mäklaren agerade oaktsamt. Även om en mäklare som nämnts ska verka för att parterna träffar överenskommelser i de frågor som behöver lösas, är det långsökt att

kräva att Mäklaren skulle ha frågat om det möjligen var så att makarna NN-YY hade betalat utbildningskostnaderna. Av den ekonomiska planen framgår ju att föreningens kalkyler utgick från att kostnaderna för utbildningen skulle belasta föreningen, och den naturliga utgångspunkten hade då varit att föreningen hade betalat eller skulle betala dessa kostnader.

Det kan också vara så att det var makarna NN-YY som personligen beställde utbildningstjänsten och som därmed blev direkt betalningsskyldiga gentemot utbildaren. I så fall hade det krävts ett avtal mellan makarna NN-YY och föreningen för att kostnaden slutligen skulle landa på föreningen. En klausul som reglerade den frågan hade kunnat tas in i fastighetsköpekontraktet. Men även här gäller att det inte är visat att Mäklaren insåg eller borde ha insett att makarna NN-YY hade ådragit sig betalningsansvar för utbildningskostnaderna, om det nu förhöll sig på det sättet, och att de ville ha ersättning för dessa kostnader från föreningen.

Sammanfattningsvis: eftersom det inte är visat att Mäklaren kände till eller borde ha känt till att makarna NN-YY hade betalat utbildningskostnaderna, fanns det ingen anledning för henne att ta upp och reglera frågan om betalningsskyldighet för dessa kostnader. Detsamma gäller det faktum att hon inte heller reglerade frågan i samband med överlåtelseerna av de fyra lägenheterna. Här kan man dessutom tillägga att i förhållandet mellan makarna NN-YY och de fyra lägenhetsköparna fanns ingen möjlighet att avtala om betalningsskyldighet för föreningen; det går inte att avtala om förpliktelser för någon som inte är part i avtalet.

Eftersom Mäklaren, enligt vad nämnden funnit, inte hade någon anledning att misstänka att det fanns en betalningsskyldighet som borde regleras avtalsvis, hade hon heller ingen anledning att informera föreningen eller lägenhetsköparna om denna betalningsskyldighet.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Ulf Stenberg, 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. Omprövning av beslutet kan endast ske 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.