

**Anmälare**

NN

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Förbundsjuristen AA

**Saken**

Skadestånd

---

**BESLUT**

NN har inte rätt till ersättning.

---

**YRKANDE M.M.**

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 527 500 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet och inte vitsordat något belopp som i sig skäligt.

**BAKGRUND**

Genom köpekontrakt den 11 oktober 2016 förvärvade NN ett bostadsrättsradhus i X-köping som förmedlades av Mäklaren.

NN har framställt skadeståndsanspråk mot Mäklaren under påstående att han lämnade felaktiga besked om ett rumsliknande utrymme som fanns under bostadsrätten.

## GRUNDER

### NN

Köpekontraktet undertecknades den 18 oktober 2016 och hon tillträdde den 1 maj 2017. Köpeskillingen uppgick till 5 100 000 kr, och Mäklaren uppmanade henne att lägga till 200 000 kr extra för att på så vis förhindra ytterligare en visning av huset. Det gjorde hon. Hon har senare blivit upplyst av såväl jurister som mäklare att detta förfarande betraktas som oetiskt och strider mot god mäklarsed. Men köpet kom att kantas av fler egendomligheter.

Avgörande för hennes köp var att hon tyckte att objektet passade hennes behov i storlek plus att det fanns ett stort rum/förråd under huset som tillhörde bostadsrättsföreningen men som alla ägare sedan husets uppförande 1957 fått disponera. Mäklaren visade förrådet och informerade också om att det fanns möjlighet att köpa loss det från föreningen för 250 000 kr. Han visade också var i huset man kunde göra en spiraltrappa upp från förrådet. Förrådet nåddes vid försäljningen via en trappa ner från husets balkong/terras på baksidan. Husets tomt är inhägnad av ett staket mot skogen. Någon tidigare ägare använde förrådet som snickarverkstad. Säljaren hade använt det som förråd. På vintern höll det en femgradig värme och skulle passa henne perfekt för förvaring av rotfrukter och grönsaker från hennes kolonilott. Hon tyckte att inköpspriset blev väl högt och att det inledningsvis skulle fungera bra att använda dörren utanför huset på baksidan. I förrådet fanns också hyllor på väggarna, skåp, en snickarbänk och en stor frysbox som skulle lämnas kvar. Där skulle hon alltså förvara sin lökproduktion i korgar, potatis i papperssäckar, förvällda morötter, mangold och bönor i den stora frysen liksom lingon och blåbär. Hon skulle också ha plats för möbler som blev över i flytten och arkivmaterial från sitt filmarbete. Förrådet hade en yta på 35 kvm och takhöjden var 2,40 meter. Inga fönster fanns.

Hon tillträdde den 1 maj 2017. Det blev lite mer än sex månader mellan kontraktskrivning och tillträde, men det passade båda parter. Säljarnas nybyggda hus hade blivit försenat. För henne tog också försäljningen av hennes dåvarande radhus längre tid än hon tänkt.

Hösten 2017 gjorde hon i ordning sina grönsaker för vinterförvaring. I februari 2018 krävde bostadsrättsföreningens styrelse att hon skulle utrymma förrådet inom två veckor då Anticimex skulle genomföra en avfuktning av krypgrunderna. Hon hade svårt att förstå att det stora rummet med högt i tak plötsligt

betraktades som kryppgrund. I den ena av rummets väggar fanns visserligen ett fyrkantigt hål, storlek 75x75 cm, där man tog sig in för att nå kryppgrunderna som löpte in under radhuslängan. Anticimex menade att förrådet borde hållas stängt, befrias från allt organiskt material och att golvet borde plastas in. Hon skulle inte längre få använda det. Styrelsen meddelade att om hon inte tömde förrådet helt inom två veckor, inklusive träpallarna på golvet, hyllor, frys, möbler och lådor, skulle hon få betala 50 000 kr. Anticimex arbete skulle då bli försenat och de skulle tvingas återkomma på våren. Hon blev alltså tvungen att tömma förrådet direkt. Den stora frysboxen fanns ingen möjlighet att bära upp i själva huset då den var mycket skrymmande. Stora mängder grönsaker från kolonilotten plus blåbär och lingon måste ges bort eller flyttas. Hon köpte en ny liten frys som fick plats i vardagsrummet och där lite av skörden kunde förvaras. Allt detta kostade henne otroligt mycket tid, sorg och även pengar. Hon måste också göra sig av med möbler som hon förvarade i förrådet och hitta plats för arkivmaterial till sina gamla teveproduktioner. Ungefär tio dagars förlorad arbetstid blev det. Hon hade en dokumentärproduktion under klippning som måste bli färdig.

Hon hade alltså köpt ett hus med ett förråd som var mycket viktigt för henne. Ett förråd som Mäklaren påstod att hon till och med kunde köpa loss men som hon nu inte längre fick använda. En mycket trist situation.

På våren 2018 köpte hon en lägenhet i Y-köping som uppfyllde hennes krav. Nu försöker hon sälja huset i X-köping vilket inte är lätt med det marknadsläge som råder. Utan det stora förrådet är huset dessutom mindre attraktivt. Hon kommer att gå med stor förlust.

Hon har naturligtvis talat med föreningens ordförande, som blev förvånad över att hon blivit lovad att köpa loss förrådet och dessutom till ett specifikt pris. Ordföranden hade själv haft kontakt med Mäklaren och varit mycket tydlig med att utrymmet under huset var föreningens egendom och inte möjligt att använda för en eventuell utbyggnad, vilket Mäklaren lovade att informera köparen om.

Eftersom förrådet stod för en stor del av hennes intresse för att köpa huset är det i hennes huvud värt mera än en miljon, men samtal med olika mäklare och ett par jurister ger att 30 procent av kvadratmeterpriset torde vara ett rimligt ersättningsbelopp, vilket betyder 300 000 kr. Därutöver tillkommer kostnader för att tömma förrådet med kort varsel, bärhjälp, släphyra för körningar till återvinningen, bensinkostnader för att deponera grönsaker, bär, möbler och arkiv. Inköp av ny mindre frys, 7 500 kr. Förlorad arbetsinkomst cirka tio dagar för praktiskt tömningsarbete men också ringande till olika företag som Erikshjälpen och Läkarmissionen för

hämtning av möbler m.m., 20 000 kr. Oetiskt agerande som fick henne att lägga till 200 000 kr på priset för att säljarna skulle låta bli att göra en visning till, 200 000 kr. Summa totalt: 527 500 kr.

### **Mäklaren**

Objektbeskrivningen skrev han tillsammans med bostadsrättsföreningens ordförande. Där står det tydligt att förrådet inte tillhörde bostaden, men att det fick disponeras tills föreningen bestämde något annat. Detta var ett krav från ordföranden innan han fick publicera beskrivningen. NN blev informerad om detta innan köpet.

Att NN skulle ha fått information om att få köpa förrådet stämmer inte. Det är för övrigt inget förråd utan en krypgrund med högre takhöjd som tidigare innehavare fått nyttja i över 50 år.

Utgångspriset var 4 895 000 kr och på uppdrag av säljarna framförde han deras önskemål om att få 5 100 000 kr, vilket NN accepterade. NN gav honom 5 av 5 i betyg på siten Reco och hon var väldigt nöjd. Hon skrev att "han fick mig att höja mig några hundra tusen utan budgivning."

### **NN har genmält:**

Att man är glad över att ha köpt ett hus och i samband med köpet uppmanas att sätta betyg på mäklaren ger naturligtvis en bra poäng. Man vill vara snäll och är glad. Men en bra försäljare är inte samma sak som en bra mäklare, som är skyldig att företräda både köpare och säljare. Notera att omdömet är från den 10 november 2016, långt innan hon ens flyttade in i huset. Vid den tidpunkten hade hon inte uppmärksammat Mäklarens oetiska och bedrägliga beteende – den insikten kom långt senare.

Den viktigaste punkten i hennes inlägga handlar om förrådet. Förrådet beskrevs som ett förråd i broschyren och inte som en krypgrund. Det står absolut i broschyren att man hade rätt att använda förrådet tills föreningen bestämde något annat. Men som köpare litade hon naturligtvis på vad Mäklaren uppgav vid försäljningen. Det var inte hon som frågade om hon kunde köpa loss förrådet. Det var Mäklaren själv som tog upp att det skulle gå att få köpa loss förrådet och visade hur och var man skulle kunna göra en spiraltrappa upp i lägenheten. Hennes bedömning var att man borde kunna lita på vad en mäklare säger och inte befara att han förmedlar påhitade uppgifter och fria fantasier.

För henne var just förrådet och den möjligheten viktig, även om hon inte tänkte starta en ombyggnad omedelbart. Hon ringde sin bror och svägerska omedelbart efter visningen och beskrev möjligheten. De pratade om förvaring från kolonilotten osv. De var alla glada över detta.

Mäklaren väljer i sitt yttrande att inte kännas vid att han har beskrivit en ombyggnad av förrådet med spiraltrappa upp i våningen. Kanske han inte ens förstår det oetiska i att säga lögner och osanningar.

Säljarna träffade hon aldrig vid köpet. Hon ombads komma till mäklarkontoret redan nästa dag och skriva på kontraktet. Säljarna hade mycket att göra och skulle komma till samma kontor vid ett senare tillfälle. Hon hade inte möjlighet att ställa några frågor till säljarna själva.

### **Mäklaren har genmält:**

#### *Nyttjanderätten*

Vid visningar och i samband med kontraktsskrivning har informationen om förutsättningarna för källarförrådet varit tydlig och konsekvent. Utrymmet under bostaden fick disponeras tills vidare av bostadsrättsinnehavaren tills föreningen bestämde något annat. Uppgiften lämnades dels muntligt, dels skriftligt under rubriken "Allmänt" om lägenheten i den objektsbeskrivning som tillkom efter kontakter med föreningens ordförande. Motsvarande information har funnits i annonser på webben.

Av anmälan framgår att NN uppfattade att förrådet under fastigheten tillhörde bostadsrättsföreningen. Uppgiften om att tidigare ägare fått disponera utrymmet är korrekt.

Han förnekar att han skulle ha lämnat utfästelser om att en köpare av bostadsrätten skulle få överta förrådet från bostadsrättsföreningen. Någon sådan uppgift har inte förekommit.

#### *Budgivningen*

Utgångspriset var 4 895 000 kr. På säljarnas uppmaning framförde han deras önskemål att erhålla en köpeskillning på 5 100 000 kr. NN accepterade motbudet. Överenskommelsen innebar att säljarna avstod från att genomföra ytterligare visningar. NN:s egna uppgifter bekräftar förfarandet.

### *Reklamation*

NN har i första hand vänt sig till bostadsrättsföreningen och till säljaren. Det var först i september 2018 – nära två år efter köpet – som hon framställt ett krav mot honom och i anslutning till detta skickade en anmälan till FRN för prövning. Han anser att NN inte underrättade honom inom skälig tid efter det att hon insåg eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för kravet. Det betyder att hon inte har rätt till någon ersättning.

### *Sammanfattning*

Han har viss förståelse för NN:s besvikelse över bostadsrättsföreningens oväntade besked om ändrade förutsättningar för användningen av utrymmet under bostaden. Tydlig information om nyttjanderätten till förrådet har emellertid lämnats i god tid före kontraktsskrivningen. Han anser vidare att han har iakttagit god fastighetsmäklarsed i samband med budningen genom att särskilt beakta säljarnas anvisningar och ekonomiska intressen. Reklamationen har framförts för sent.

### **NN har genmält:**

#### *Reklamation*

Hon tillträdde den 1 maj 2017. Förrådet var till en början hennes att disponera precis som angavs i objektsbeskrivningen och hon var fortfarande i tron att den möjlighet att köpa loss förrådet från bostadsrättsföreningen som Mäklaren utlovade vid visningen stämde överens med verkligheten.

Den 4 februari 2018 blev hon kontaktad av en styrelsemedlem som informerade henne om styrelsens krav på att förrådet skulle tömmas senast den 18 februari 2018. Hon vände sig först till styrelsen eftersom det vid kontakten den 4 februari inte stod klart hur och när hon kunde få disponera förrådet igen. Den 5 februari 2018 skickade hon även ett mejl till säljarna och till Mäklaren eftersom hon kände sig lurad angående förrådet. Säljarna svarade på hennes mejl medan Mäklaren inte hördes av.

Efter ett par veckors förhandlande fick hon den 28 februari 2018 slutligt besked från styrelsen att inget organiskt material framgent fick förvaras i förrådet och absolut inte grönsaker och lök. Därmed stod det helt klart för henne att boendet inte längre svarade mot hennes behov. Under februari 2018 förstod hon alltså att Mäklaren inte haft någon grund för sitt påstående att det fanns möjlighet att köpa loss

förrådet från föreningen för 250 000 kronor. Hon hade däremot vid den tidpunkten inte insett hur stor ekonomisk skada hans påstående skulle innebära för henne.

Redan i mars 2018 började hon att leta efter ett nytt boende som motsvarade hennes behov av förvaring. Den 11 maj 2018 skrev hon köpeavtal för ett nytt boende med ett stort förråd och strax därefter vände hon sig till en mäklare för att sälja huset. Det var först när hon försökte sälja huset som hon insåg att det påtvingade bostadsbytet skulle innebära en stor ekonomisk förlust för henne. Efter flertalet visningar i maj och juni 2018 utan intressenter förstod hon att det skulle bli ännu svårare än hon trott att sälja huset till ett pris som var i närheten av vad hon betalat. Hon kände dock stor olust och oro inför att rikta ett skadeståndskrav mot en konkurrerande mäklare till den mäklare som försökte sälja hennes hus och hon avvaktade därför att huset skulle bli sålt. Den 10 september 2018 skrev hon slutligen avtal med en köpare. Huset såldes med en förlust på 600 000 kronor och därutöver kostnader för flytt, mäklare, bryggglån och två månaders dubbla hyror/ tuppvärming. Samma dag som avtalet skrevs skickade hon in sitt skadeståndskrav till Mäklaren och samtidigt till FRN. Med detta sagt anser hon inte att hon har dröjt oskäligt länge med att reklamera.

#### *Nyttjanderätten*

Hon står fast vid att Mäklaren vid visningen utlovade att möjlighet fanns att köpa loss förrådet för 250 000 kronor och att bygga om huset så att en trappa kunde leda rakt ner från huset till förrådet. Hon var den enda seriöst intresserade spekulant vid det andra visningstillfället och Mäklaren ägnade henne stor uppmärksamhet och visade henne förrådet och dess möjligheter. Hon menar att Mäklaren använde ett säljargument utan grund och att hans argument var en avgörande faktor för hennes köpbeslut. Hon hade inga planer på att omedelbart köpa loss förrådet och bygga om huset, men möjligheten var ett mycket viktigt argument när hon tog beslutet att köpa.

#### **UTREDNINGEN**

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat objektsbeskrivningen. I den anges bland annat följande.

”I dagsläget finns ett ca 30 kvm källarförråd som får disponeras av bostadsrättsägarna tills föreningen bestämmer något annat.”

NN har gett in en vittnesattest från Y och YY med följande innehåll.

”När vår syster/svägerska NN hösten 2016 berättade att hon avsåg att flytta från det radhus i [ort] där hon bott de senaste 15 åren, såg vi detta som en mycket glädjande nyhet. Massmediernas rapportering från förorten hade i flera år vållat oss bekymmer och utgjorde en skarp kontrast mot vår egen tillvaro i [ort]. Det var därför vi med mycket stort intresse följde hennes jakt på ny bostad, och vi kunde ingående studera på Hemnet de objekt som hon intresserade sig för. Varje visning emanerade ett telefonsamtal, där vi fick detaljerade rapporter om vad som kommit fram vid de olika visningarna i [orter] och slutligen [X-gatan] i [X-köping]. Några objekt avfärdades omgående – andra var mera intressanta men det sistnämnda objektet stod i särklass. Det stod klart redan efter första visningen – NN återkom sedan även vid nästa visning dagen efter.

Enligt vad NN berättade för oss på telefon var hon allmänt förtjust i huset och planlösningen, men vad som var direkt avgörande, och skilde detta objekt från andra var att hon skulle få tillgång till ett rejält förråd med full takhöjd under huset, som var perfekt för hennes behov. Här kunde hon förvara inte bara möbler och ved från oss till braskaminen, utan också allt som hon odlat fram på sin kolonilott.

Efter den andra visningen var hon rent av upprymd, och kunde berätta att mäklaren speciellt visat henne förrådet, men också meddelat att hon kunde få köpa loss förrådet från bostadsrättsföreningen för 250.000 kronor. Mäklaren hade till och med visat henne den plats i hallen där det var lämpligast att låta bygga en trappa till förrådet – en enkel men fantastiskt bra åtgärd som skulle förbättra husets kvalitéer avsevärt.

Det var utan tvekan detta besked som var den avgörande faktor för NN, som ledde till att hon köpte huset. Vi tyckte att hon betalade ett överpris, men hon sa att hon värdesatte möjligheterna med förrådet så pass mycket att hon trots det ville genomföra förvärvet.

När vi en tid senare fick veta sanningen om förrådet blev vi bestörta då vi insåg att NN blivit grundlurad av mäklaren – påståendena var bara rena påhitt.

Att detta vittnesmål är med sanningen överensstämmande intygas härmed på heder och samvete.”

NN gett in ytterligare en vittnesattest från en före detta granne samt ett mejl till säljarna och Mäklaren den 5 februari 2018.



## NÄMNDENS BEDÖMNING

### *Allmänt om skadestånd*

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren uppsåtligt eller av oaktsamhet har åsidosatt en 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 samtliga dessa omständigheter: uppsåt eller oaktsamhet, orsakssamband och skada.

### *Bedömningen i detta fall*

NN har inte gjort gällande att hon trodde att utrymmet under huset utgjorde en del av bostadsrätten. Tvärtom framgår det av hennes anmälan att hon förstod att utrymmet tillhörde föreningen. Att hon fick den informationen framgår dessutom av objektsbeskrivningen. Av objektsbeskrivningen framgår också att NN informeras om att lägenhetsinnehavarens dispositionsrätt endast gällde tills föreningen beslutade något annat.

Nämnden ifrågasätter inte att NN uppfattade att Mäklaren lämnade de uppgifter som hon gjort gällande. Uppgifterna om 250 000 kr och spiraltrappa är dessutom så konkreta att det förefaller antagligt att i vart fall någon form av diskussion om detta fördes inför köpet. Inom ramen för nämndens skriftliga handläggning är det dock inte visat att Mäklaren skulle ha utlovat något annat om dispositionsrätten än vad som framgår av objektsbeskrivningen. Mot Mäklarens förnekande har NN inte heller visat att han skulle ha lovat henne att utrymmet fick köpas loss av föreningen.

Att en mäklare framför ett bud från säljaren, i detta fall ett erbjudande om att få köpa bostadsrätten för 200 000 kr över utgångspriset, strider inte mot god mäklarsed.

Sammanfattningsvis har NN inte visat att Mäklaren agerade oaktsamt. Hennes skadeståndsyrkande kan därför inte bifallas. Vid denna bedömning saknas det anledning att ta ställning till om NN reklamerade mot Mäklaren inom skälig tid enligt 26 § fastighetsmäklarlagen.

---

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. 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.