

Anmälare

NN

Ombud:

Advokaten OS

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Biträdande förbundsjuristen LÅR

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 500 000 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 4 september 2018 till dess betalning sker.

Mäklaren har bestridit yrkandena.

BAKGRUND

Den 1 juni 2016 förvärvade NN en bostadsrätt i X-köping för 3 300 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I marknadsföringen angavs att lägenheten hade en "egen terrass". Efter köpet visade det sig att det inte fanns någon formaliserad nyttjanderätt till terrassen och bostadsrättsföreningen har ålagt NN att ta bort den.

GRUNDER

NN

Rättsliga grunder

Grunden för skadeståndsyrkandet är att Mäklaren uppsåtligen, eller i vart fall av oaktsamhet, vid flertalet tillfällen åsidosatt sin skyldighet att iaktta god fastighetsmäklarsed vid försäljningen av bostadsrättslägenheten nr XX i Brf XX ("Bostadsrätten"). Mäklaren har vidare agerat både grovt vårdslöst och i strid mot tro och heder.

Bakgrund

Anledningen till att han köpte Bostadsrätten var att den hade en egen solterrass i söderläge, något som får betraktas som unikt i centrala X-köping. Faktumet att Bostadsrätten hade en egen solterrass lyftes även fram flertalet gånger i objektsbeskrivningen, bland annat med ordalydelsen "egen solterrass i söder finns" och "Uteplats 2: Terrass, läge Söder" samt med flertalet bilder.

Mäklaren marknadsförde även Bostadsrätten med en drönarfilm. Drönarfilmen börjar med att visa solterrassen för att sedan flyga högre och högre för att slutligen filma omgivningen runt Bostadsrätten och solterrassen. Syftet med drönarfilmen ter sig uppenbart, nämligen att marknadsföra Bostadsrättens stora försäljningsargument i form av "egen solterrass i söder".

Under visningen av Bostadsrätten berättade Mäklaren för honom och hans vän som var med på visningen att solterrassen möjligtvis var 50 cm för lång och att en köpare eventuellt skulle behöva ta bort de yttersta 50 cm av terrassen. Utöver denna information erhöll han ingen ytterligare information om solterrassen.

Efter tillträdet

Under hösten 2016 ringde Mäklaren till honom och frågade hur allt hade gått med Bostadsrätten och om bostadsrättsföreningen hade nämnt något angående solterrassen. Han, NN, sa att ingen i föreningen hade nämnt något om solterrassen sedan han tillträdde Bostadsrätten.

Vid föreningens årsmöte i slutet på maj 2017 blev han dock informerad av föreningen att hans solterrass inte var av privat karaktär, utan att ytan tillhörde samtliga medlemmar i föreningen. Vidare upplyste föreningen om att ytan där solterrassen var belägen skulle göras om till en för alla medlemmar i föreningen allmän plats. Föreningen berättade vidare att man hade informerat Mäklaren om att solterrassen inte var av privat karaktär i samband med försäljningen av Bostadsrätten.

Han blev av förklarliga skäl mycket upprörd och uppfattade det som att Mäklaren hade lurat honom att betala en avsevärd summa för en solterrass som sedermera visat sig inte tillhöra Bostadsrätten. Vidare förstod han nu varför Mäklaren hade ringt honom efter tillträdet och frågat om föreningen hade nämnt något om solterrassen.

Varken i marknadsföringsmaterialet för Bostadsrätten, eller i Mäklarens kommunikation till honom, fanns det något som antydde att den egna solterrassen i själva verket tillhörde alla medlemmar i föreningen.

Beträffande marknadsföringen av Bostadsrätten ska mäklare, som en del av god fastighetsmäklarsed, följa god marknadsföringssed. Marknadsföringslagen föreskriver att marknadsföring strider mot god marknadsföringssed om: "den i märkbar mån påverkar eller sannolikt påverkar mottagarens förmåga att fatta ett välgrundat affärsbeslut."

I detta fall är det uppenbart att han inte kunde fatta ett välgrundat beslut då han har blivit vilseledd i allra högsta grad. Mäklaren har inte använt bildmaterial, beskrivningar etc. som på ett korrekt sätt återger förmedlingsobjektet. Tvärtom förstärks den vilseledande uppgiften bland annat av intrycket av drönarfilmen samt Mäklarens val av formuleringar i objektbeskrivningen, exempelvis "egen solterrass i söder finns".

Mäklaren borde innan han upprättade objektbeskrivningen försäkrat sig om att uppgiften att solterrassen var av privat karaktär var korrekt. Mäklaren måste ha förstått, eller åtminstone ha bort förstått, att "egen solterrass i söder" var en unik

egenskap som utmärkte Bostadsrätten. Fastighetsmäklarinspektionen har vid flertalet tillfällen uttalat sig om att uppgifter om att uteplatser, terrasser etc. ingår i upplåtelsen kan ha stor betydelse för en eventuell köpare. Vidare ska mäklare verka för att tydliga och rättvisande uppgifter lämnas om objekt så att onödiga tvister kan undvikas. Mäklaren hade med enkelhet kunnat verifiera korrektheten av uppgifterna om solterrassens privata karaktär genom att till exempel fråga föreningens styrelse om detta. Speciellt anmärkningsvärt är det att säljaren YY själv skrev i ett mejl till föreningens styrelse den 8 juni 2016 att hon i förhållande till Mäklaren bland annat "...var tydlig med att terrassen är en aktuell fråga inom föreningen och att förändringar kommer att ske. Mäklaren fick veta att användandet av terrassen ska regleras och det trallgolv som nu ligger där kommer med all säkerhet att behöva ändras på något sätt".

Av säljaren YY:s mejl framgår det alltså tydligt att Mäklaren, innan visning och kontraktsskrivning, hade vetskap om att solterrassen var föremål för en diskussion i föreningen och att mycket talade för att dess privata karaktär kunde ifrågasättas. Det förelåg med andra ord många frågetecken rörande solterrassen och dessa borde rimligen ha uppfattats som "varningsklockor" av Mäklaren. Detta i tillägg till att Fastighetsmäklarinspektionen vid ett flertal tillfällen har uttalat att mäklare generellt ska vara mycket försiktiga innan de lämnar uppgifter om terrasser etc. Mäklarens underlåtenhet att inte undersöka alla dessa "varningsklockor" närmare måste antingen ha varit ett medvetet agerande, alternativt har Mäklaren agerat grovt vårdslöst genom att inte undersöka uppgifterna om solterrassens privata karaktär närmare. Det ska även noteras att Mäklaren aldrig vidareförmedlade ZZ:s uppgifter rörande solterrassen till honom. Mäklaren måste ha förstått att dessa uppgifter var av yttersta vikt för honom.

Vidare står det klart genom det mejl som skickades av styrelsen i föreningen till Mäklaren i början av juni 2016 att Mäklaren, efter undertecknande av överlåtelseavtalet, fick vetskap om att ingen bostadsrättsinnehavare har en egen terrass. Vidare blev han upplyst om att Bostadsrättens solterrass i själva verket tillhör föreningen och därmed alla lägenhetsinnehavare. ZZ bekräftade i sitt mejl till föreningen den 8 juni 2016 att Mäklaren hade mottagit föreningens förtydligande rörande solterrassen. Mäklaren underrättade dock aldrig honom om att han, Mäklaren, hade fått vetskap om att solterrassen inte var av privat karaktär. Mäklaren har alltså, i strid med god tro och heder, uppsåtligen undanhållit synnerligen viktig information rörande Bostadsrätten för honom.

Reklamation

Som nämnts fick han kännedom om att terrassen inte var av privat karaktär i slutet av maj 2017. Han ringde omedelbart upp Mäklaren och påtalade detta så snart han blev medveten om att solterrassen i själva verket tillhörde föreningen. Efter att han uppfattat att han inte fick gehör från Mäklaren, vände han sig till jurist för juridisk hjälp.

Den 26 september 2017 reklamerade han skriftligen till både säljarna och Mäklaren.

Den muntliga reklamationen efterföljdes av ett mejl den 11 april 2018.

Reklamation har skett inom skälig tid. Om FRN mot förmodan skulle anse att reklamation har skett för sent så utesluter inte det ersättning eftersom att Mäklaren har agerat både grovt vårdslöst och i strid mot tro och heder.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis har Mäklaren vid flertalet tillfällen brustit att iaktta god fastighetsmäklarsed. Till följd av detta ska Mäklaren ersätta honom för den skada som han har drabbats till följd av detta.

Hade han haft kännedom om att solterrassen inte hörde till Bostadsrätten, hade han med största sannolikhet inte köpt den. Det faktum att Bostadsrätten hade en "egen solterrass" var helt avgörande för hans beslut att köpa Bostadsrätten.

Hade han ändå slutligen köpt Bostadsrätten, skulle han ha betalat ett avsevärt lägre pris. Det som särskilde Bostadsrätten mot andra liknande bostadsrätter var nämligen solterrassen och dess privata karaktär. Som allra mest hade han eventuellt kunnat tänka sig att köpa Bostadsrätten för 2 800 000 kr om han hade fått korrekta uppgifter. Därför uppgår hans skadeståndsanspråk till 500 000 kr.

Mäklaren

Skadeståndsskyldighet bestrids på den grunden att reklamation har skett för sent. Han har inte handlat i strid med tro och heder eller grovt vårdslöst.

I maj 2017 blev NN informerad om att den aktuella terrassen inte tillhörde bostadsrätten på det sätt han uppger sig ha trott i samband med köpet. Det rörde sig således om ett påstått faktiskt fel i bostaden genom att den påstås ha avvikit från de uppgifter som framfördes i samband med köpet.

NN har hänvisat till ett telefonsamtal som ska ha ägt rum i direkt anslutning till att han erhöll uppgift om felaktigheten. Detta samtal har han, Mäklaren, inget minne av. I alla händelser har ingen reklamation lämnats vid det påstådda samtalet, och det är den skadelidande som har bevisbördan för att reklamation skett.

Av den skrivelse som han tillsänts den 26 september 2017 framgår att NN gör gällande ett fel i den bostad han förvärvat och att en reklamation i detta avseende hade tillställts säljaren. Ett påpekande av ett faktiskt fel utgör inte en reklamation av en mäklartjänst. Inte heller på annat sätt framgår att en reklamation riktades mot honom. I själva verket bekräftar skrivelsen det som ska beskrivas närmare nedan, nämligen att ansvaret för felaktigheten faller på säljaren.

Först i en skrivelse den 11 april 2018 riktades en reklamation mot honom. I den skrivelsen angavs att han brustit genom att i marknadsföringsmaterialet haft med uppgifter som han vetat om, eller i vart fall bort veta om, inte var korrekta. Denna skrivelse har utgjort en reklamation, men är för sent framställd.

En av säljarna var vid tidpunkten för förmedlingen ordförande i bostadsrättsföreningen. Det framgick inte av mäklarbilden att terrassen ifråga var upplåten med bostadsrätt. Emellertid lämnades av säljarna information om att de med föreningens godkännande låtit uppföra trädäcket utanför sin lägenhet och därmed nyttjade detta som en egen terrass på en del av den stora, asfalterade yta som samtliga föreningens medlemmar nyttjar.

Den ytterligare omständighet som han fick kännedom om var att föreningen ska ha haft vissa synpunkter på att trädäcket blivit för stort och att man eventuellt skulle komma att kräva att det minskades i storlek. Det har dock inte framförts till honom att trädäckets privata karaktär ifrågasattes och annat har inte framgått för honom än att nyttjandet trots allt var godkänt. Han har därför inte bedömt situationen som osäker i den mening som skulle föranlett honom att själv kontrollera säljarnas uppgifter. Invändningen från NN att ytterligare kontroll avseende denna omständighet borde skett bestrids därmed.

På visningarna informerades han muntligen spekulanterna om att trädäcket hade uppförts med föreningens godkännande men att det eventuellt behövde minskas något i storlek, då föreningen haft synpunkter. Denna information lämnades i syfte att uppmuntra de spekulanter, vars vilja att köpa lägenheten kunde tänkas bero på klarhet i användandet av terrassen och trädäcket, att själva kontakta föreningens företrädare för att kunna få information direkt från dem. Han lämnade den information han hade erhållit och i den mån han kunnat.

Vad som fordras för att uppfylla rekvisiten om grov vårdslöshet eller handlande i strid mot tro och heder är inte fullkomligt klarlagt. Det står emellertid klart att det måste handla om oacceptabel illojalitet. Exempel på detta kan tänkas vara att en mäklare otvivelaktigt erhållit viss information som han insett skulle vara av stor vikt för en köpare men underlåtit att framföra densamma, eller på en direkt fråga förtigit sådan omständighet. Ingen av dessa situationer har nu varit för handen.

Det mejl från en av bostadsrättsföreningens styrelsemedlemmar som NN hänvisat till, har han inget minne av att ha mottagit. Om det verkligen har sänts till honom har han i vart fall inte tagit del av dess innehåll. Han förnekar således att han fått information som han uppsåtligen avstod från att utreda vidare eller vidarebefordra.

Utan att vitsorda att det rörde sig om ett mejl, och särskilt inte ett han tagit del av, anser han att innehållet i det som påstås vara ett mejl från ena säljaren snarare styrker de uppgifter han fick av säljarna. Det hänvisas till att ansvaret för den felaktiga uppgiften bör falla på säljarna själva samt att den direkta fråga som varit uppe för diskussion handlade om trädäckets användning och utformning som i någon mån sannolikt skulle behöva ändras. Precis detta är vad han själv fick information om från säljarna och som han vidarebefordrade muntligen.

Han vitsordar att formuleringen om "egen" terrass i objektsbeskrivningen är felaktig, men ansvaret för denna felaktighet är inte hans. Särskilt gäller detta eftersom det fanns goda skäl att anta att säljarna hade god kännedom om såväl diskussioner som förevarit vid uppförandet av trädäcket, samt eventuellt efterföljande diskussioner, och om dessa lett till slutsatsen att benämningen "egen" vore felaktig. Att trädäcket var av privat karaktär fanns ingen anledning för honom att ifrågasätta att säljarna själva hade en korrekt uppfattning om, och därmed möjlighet att begära rättelse i samband med granskning av objektsbeskrivningen. Eftersom inget sades i denna del, utgick han från att beskrivningen var korrekt.

Som fastställts i tidigare avgöranden i FRN, särskilt FRN 86/17 och 94/17, har mäklaren, med undantag för de uppgifter som anges i 17 § FML, att förlita sig på uppgifter som han eller hon erhåller från säljarna. Utifrån samma avgöranden följer att om mäklaren i objektsbeskrivningen har lämnat en uppgift som senare visar sig vara felaktig, faller ansvaret för detta inte på mäklaren utan på säljaren, om det inte kan antas att det rör sig om en uppgift säljaren inte bort äga kännedom om.

Han hade i detta fall inte någon skyldighet att ifrågasätta de uppgifter han erhöll från säljarna. Det förnekas att han på annat sätt mottog uppgifter som bort få honom att ifrågasätta säljarnas uppgifter och att han medvetet undanhållit sådana.

Det har sammantaget inte förekommit vare sig grov vårdslöshet eller agerande i strid mot tro och heder från hans sida, varför invändningen om för sen reklamation kan ignoreras.

Skulle FRN vara av uppfattningen att reklamation ändå skett i tid, bestrids skadeståndsskyldighet då den felaktiga uppgiften kom från säljarna, rörde en omständighet säljarna kunde antas haft kännedom om och då han inte bevisligen erhöll och undanhöll information som kunnat misstänkliggöra korrektheten i säljarnas uppgift.

NN

Han bestrider att reklamation skulle ha skett för sent. Om FRN skulle anse att reklamation har skett för sent, saknar reklamationsfristen relevans då Mäklaren har handlat både grovt vårdslöst och i strid med tro och heder genom att uppvisa oacceptabel illojalitet.

Grunder och omständigheter

Reklamation m.m.

Han anser att både hans samtal med Mäklaren i direkt anslutning till det att han erhöll uppgiften om felaktigheten rörande terrassen samt skrivelsen den 26 september 2017 utgör en reklamation riktad mot Mäklaren.

Om FRN skulle komma fram till att reklamation inte har skett förrän den 11 april 2018, har han trots detta rätt till ersättning då reklamationsfristen saknar relevans eftersom Mäklaren förfarit såväl grovt vårdslöst som i strid mot tro och heder (vilket utvecklas nedan).

Mäklarens agerande

Mäklaren medger i yttrandet daterat den 21 september 2018 att säljarna berättade för honom att de hade uppfört en terrass med styrelsens godkännande. Som en av säljarna har redogjort för i bilaga 3 till anmälan till FRN så har de även informerat Mäklaren om att bl.a. "...ett förslag till terrassanvändningen är att göra en gemensam yta...".

Innan Mäklaren i marknadsföringsmaterial använde sig av begrepp som "egen solterrass" borde han ha tillförsäkrat sig om att dessa uppgifter var korrekta genom att kontakta styrelsen. Beaktat informationen som Mäklaren fick från säljarna

borde han redan i ett inledande skede med sin yrkeskunskap förstått att det eventuellt skulle kunna finnas vissa frågetecken rörande terrassen och hur den får nyttjas. Något som borde föranlett att han undersökte detta närmare redan i det inledande skedet.

Mäklaren medger vidare att han fått kännedom att föreningen hade vissa synpunkter på trädäcket och att det eventuellt skulle komma att kräva att det minskades i storlek.

Mäklaren bestrider dock uppgiften att han har erhållit information som han uppsåtligen har avstått från att utreda eller vidarebefordra. Det mejl från bostadsrättsföreningens styrelse som bilades anmälan till FRN hävdar Mäklaren att han inte har något "minne av att ha mottagit". Vidare anför Mäklaren att om det "verkligen har sänts till honom har han i vart fall inte tagit del av dess innehåll".

Han ifrågasätter starkt både Mäklarens ärlighet samt trovärdigheten i de uppgifter som Mäklaren har lämnat i yttrandet daterat den 21 september. Detta då han har fått ta del av ytterligare korrespondens mellan Mäklaren och föreningens styrelse. Av korrespondensen framgår med all tydlighet att Mäklaren, tvärtemot vad han själv påstår, både mottagit samt tagit del av mejlet från föreningens styrelse som skickades genom ZZ. Mäklaren besvarade nämligen mejlet som skickades av styrelsen och Mäklaren svarade dessutom styrelsen att köparen var informerad.

Innan styrelsen skickade ovannämnda mejl till Mäklaren ringde även ZZ (på styrelsens vägnar) upp Mäklaren för att informera honom om att ingen lägenhetsinnehavare hade någon egen terrass. En uppgift som Mäklaren felaktigt hade uppgivit i objektbeskrivningen och annonsen. Något som flertalet personer i styrelsen hade reagerat på direkt när de såg att bostadsrätten var ute till försäljning.

ZZ har förklarat för hans ombud att han, ZZ, under telefonsamtalet till Mäklaren uppfattade det som att Mäklaren inte tog styrelsens synpunkter och oro på allvar. Tvärtom uppfattade ZZ att Mäklaren snarare ifrågasatte styrelsen och om de inte litade på Mäklarens yrkesskicklighet. ZZ uppfattade som sagt inte att han fick gehör för styrelsens farhågor och styrelsen skickade därför av försiktighetsskäl ett uppföljande mejl till Mäklaren. Av mejlet framgår det med all tydlighet att ingen lägenhetsinnehavare hade någon egen terrass, utan terrassen tillhörde föreningen och därmed alla lägenhetsinnehavare.

Han vill även lyfta fram att mejlet från styrelsen överhuvudtaget inte nämner någonting om trädäcket eller dess storlek. Med beaktade av det kan Mäklaren inte ha uppfattat styrelsens mejl som att deras information rörde trädäckets storlek.

Utan Mäklaren måste ha förstått, eller åtminstone bort förstå, att frågan rörde Mäklarens felaktiga uppgift om att terrassen var av privat karaktär.

Han anser att Mäklaren både i tiden före mejlet från styrelsen och otvivelaktigt tiden efter att Mäklaren mottagit mejlet från styrelsen har haft en skyldighet att närmare utreda den privata beskaffenheten av terrassen.

Genom mottagandet av mejlet från styrelsen har Mäklaren fått vetskap om att terrassen, tvärtemot vad han själv har uppgivit, inte är av privat karaktär. Det är information som Mäklaren inte har vidarebefordrat till köparen.

Det lär inte finnas några tvivel om att Mäklaren genom mejlet från styrelsen "otvivelaktigt erhållit information som han insett skulle vara av stor vikt för en köpare men underlåtit att framföra densamma". Detta citat är Mäklarens ombuds exempel på ett agerande som skulle kunna anses som grov vårdslöshet eller handlande i strid mot tro och heder. I denna del håller han helt med Mäklarens ombud. Mäklaren måste ha förstått att uppgifterna från styrelsen i mejlet samt telefonsamtalet var av yttersta vikt för honom. Trots detta har Mäklaren som sagt inte vidarebefordrat uppgifterna.

Beträffande tiden innan mejlet från styrelsen anser han alltjämt att Mäklarens agerande att marknadsföra bostadsrätten som att den hade "egen solterrass" ska klassas som grovt vårdslöst agerande eller agerande i strid mot tro och heder. Detta då Fastighetsmäklarinspektionen vid flertalet tillfällen uttalat sig om att uppgifter om uteplatser, terrasser etc. kan ha stor betydelse för en eventuell köpare.

Mäklaren tycks argumentera för att han som mäklare kan använda de uppgifter rörande träräckets uppförande han har fått utan att säkerställa deras korrekthet. Han, NN, anser tvärtom att Mäklaren i det här enskilda fallet haft all anledning att kontrollera säljarnas uppgifter.

Han anser också att Mäklaren redan i det inledande skedet fått uppgifter som tyder på att även terrassens privata karaktär kunde ifrågasättas. Säljarna uttryckte nämligen i mejlet i bilaga 3 till ansökan att de i förhållande till Mäklaren "...var tydlig med att terrassen är en aktuell fråga inom föreningen och att förändringar kommer att ske.". Likaså har en av säljarna uttryckt att hon "...sade också att ett förslag till terrassanvändningen är att göra en gemensam yta...".

Dessa uppgifter borde rimligen ha föranlett att Mäklaren tillförsäkrade sig om att uppgiften om att solterrassen var av privat karaktär var korrekt. Mäklaren borde ha förstått att uppgiften "egen solterrass" kunde ifrågasättas med beaktande av

de omständigheter han fått veta. Om terrassen nu skulle ha varit av privat karaktär kan man ifrågasätta varför styrelsen skulle ha någon synpunkt på dess storlek. Det har heller inte framkommit någonting som tyder på att säljarna har uppmanat Mäklaren att använda just formuleringen "egen solterrass". Det ankommer därför på Mäklaren att faktiskt säkerställa att uppgiften är korrekt innan han självmant lämnar den.

Som han har påpekat flera gånger tidigare var den egna solterrassen bostadsrättens stora försäljningsargument. Det var också en egenskap som utmärkte bostadsrätten jämfört med andra liknande objekt och anledningen till att han sedermera köpte bostadsrätten. Givet att den egna solterrassen var en närmast unik egenskap för bostadsrätten påverkade den naturligtvis även marknadsvärdet i allra högsta grad. Den anledningen i sig borde ha medfört att Mäklaren försäkrat sig om att den verkligen var just av privat karaktär innan han skrev "egen solterrass" och producerade en drönarfilm med syfte att lyfta fram terrassen. Som tidigare nämnt bör mäklare generellt ska vara mycket försiktiga innan de lämnar uppgifter om terrasser, uteplatser etc.

Mäklaren har redogjort för att han inte bedömt situationen avseende terrassen som osäker i den mening att det skulle ha föranlett honom att kontrollera uppgifterna närmare. Detta håller han, NN, inte med om. Tvärtom talar ovannämnda uppgifter tydligt för att Mäklaren både skulle ha kontrollerat uppgifterna rörande trädäckets utformning samt efterfrågat information om terrassens privata karaktär. Allt för att säkerställa att bostadsrätten inte marknadsförs med allvarliga och missvisande uppgifter.

Mäklaren har i sitt yttrande vitsordat att formuleringen "egen" solterrass i objektbeskrivningen är felaktig. Denna formulering är en mycket specifik uppgift om terrassens karaktär och den kan inte misstolkas av en köpare. Det kan därför inte ankomma på honom att närmare kontrollera den utfästelsen. Framförallt inte när Mäklaren under visningen uttryckligen sa till honom och hans bekant att storleken på terrassen eventuellt behöver minskas, men att annars det inte var några problem med den.

Sammanfattningsvis har Mäklaren vid flertalet tillfällen åsidosatt sin skyldighet att iaktta god fastighetsmäklarsed vid försäljningen av bostadsrätten. Mäklaren har vidare agerat både grovt vårdslöst och i strid mot tro och heder.

Mäklaren har genmält:

Hans inställning om att någon reklamation inte riktats mot honom förrän den 11 april 2018 kvarstår. Det har inte förekommit vare sig grov vårdslöshet eller agerande i strid mot tro och heder från hans sida.

De mejl som NN har hänvisat till har sänts efter kontraktsdagen. Han vidhåller att den information han fick av säljaren, samt den information han fick av den styrelsemedlem som förekommer i mejlkorrespondensen, före kontraktsskrivning har varit den som återspeglats i objektsbeskrivningen och den ytterligare information han muntligen vidareförde till spekulanter vid visningarna. I samband med intaget av bostadsrätten informerades han av säljaren om att ett styrelsebeslut grundat säljarnas rätt att uppföra trädäcket och av den styrelsemedlem som förekommer i mejlkorrespondensen fick Mäklaren, i samband med intaget av bostadsrätten, inte annan information än att storleken på trädäcket varit en diskussionsfråga i föreningen.

Därtill ifrågasätts om NN har drabbats av någon ersättningsgill skada. Han bifogar en annons där lägenheten utbjuds till försäljning och som legat ute under sommaren 2018. Av annonsen framgår att det lagts ett bud om 3 200 000 kr. Även i denna annons har terrassen förekommit i marknadsföringen och av vad som kan uttolkas har terrassen inte förändrats i utförande sedan NN förvärvade bostadsrätten. Det görs en reservation i annonsen om att terrassen utgör föreningens utrymme, men trots detta har det lagts bud om 3 200 000 kr. Detta trots att marknaden under perioden från det att NN förvärvade bostadsrätten till dess annonsen förekommit sjunkit med, uppskattningsvis, cirka 15 procent.

NN har genmält:

Han bestrider fortsatt att reklamation skulle ha skett för sent. Om FRN skulle anse att reklamation ändå har skett för sent så saknar reklamationsfristen relevans då Mäklaren har handlat både grovt vårdslöst och i strid med tro och heder genom att uppvisa oacceptabel illojalitet.

Som tidigare har anförts måste Mäklaren med sin yrkesskicklighet ha förstått, eller åtminstone bort förstå, att det kunde finnas vissa frågetecken rörande terrassen eftersom styrelsen hade vissa synpunkter på bland annat storleken på trädäcket. Mäklaren kunde då inte agera passivt och godtroget förlita sig på de uppgifter han har fått och sedan återge dessa i objektbeskrivningen.

Mäklaren har åtminstone kort efter kontraktsskrivandet, genom de mejl denne mottog från bland annat ZZ, fått vetskap om att den information som denne förmedlade både i objektbeskrivningen och vid visningen var direkt felaktig. Mäklaren hade även under tiden mellan kontraktsskrivning och tillträdesdagen ett ansvar och en skyldighet att upplysa honom om att han, Mäklaren, hade förmedlat direkt felaktiga och vilseledande uppgifter. Mäklaren måste även ha förstått att dessa uppgifter var av stor vikt för honom, även efter kontraktsskrivningen. Mäklarens medvetna undanhållande av denna information strider både mot god fastighetsmäklarsed och Mäklarens agerade bör betraktas som både grovt vårdslöst och i strid mot tro och heder.

Vad gäller den ersättningsgilla skadan är det irrelevant för detta ärende om och till vilket pris bostadsrätten såldes för vid ett senare skede. Vid förvärvstillfället betalade han en avsevärd summa pengar för att just få en egen solterrass i söder. Naturligtvis kan inte en eventuellt lyckad bostadsaffär "laga" Mäklarens bristande uppfyllelse av god fastighetsmäklarsed och därigenom medföra att denne undkommer skadeståndsskyldighet.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat objektsbeskrivning, en drönarfilm över terrassen som användes i marknadsföringen, ett mejl från säljaren YY till föreningens styrelsemedlem ZZ den 8 juni 2016, en mejlkorrespondens mellan ZZ och Mäklaren den 7 juni 2016 samt ett brev den 26 september 2017 från NN:s tidigare ombud till Mäklaren.

I objektsbeskrivningen angavs bland annat att "egen solterrass i söder finns" och "Uteplats 2: terrass, läge söder".

Mejlkorrespondensen mellan Mäklaren och ZZ den 7 juni 2016 hade följande innehåll:

ZZ:

"Rättelse/ förtydligande angående tillgång till terrass, lägenhet XX [adress].

I beskrivningen av lägenheten nämns tillgång till egen terrass. Vi vill vara tydlig med att ingen lägenhetsinnehavare har egen terrass, terrassen tillhör föreningen och därmed alla lägenhetsinnehavare. Föreningen arbetar med frågan (enligt beslut på årsmötet) om hur terrassen skall användas på bästa sätt och vilka riktlinjer som gäller för disposition."

Mäklaren:

”Säljarna har godkänt beskrivningen och köparen är informerad om att styrelsen tittar på användande av terrassen.”

ZZ:

”Perfekt. Vi vill bara undvika missförstånd.”

I mejlet den 8 juni 2016 från YY till ZZ uppgav YY bland annat att hon före köpet informerade Mäklaren om att terrassen hade anlagts 2012 med föreningens godkännande, att terrassens utformning med all säkerhet skulle behöva ändras och att det fanns ett förslag om att hela terrassen skulle bli en gemensam yta. Hon skrev också att det var olyckligt att lägenheten marknadsfördes med uttrycket ”egen terrass”; det borde ha stått ”egen utgång till terrass” eller liknande.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Har det lämnats en felaktig uppgift, och i så fall i vilket avseende?

Parterna är i och för sig ense om att uppgiften om ”egen terrass” var felaktig, men ingen av dem har varit tydlig med *på vilket sätt* uppgiften var felaktig och vad som ska förstås med uttrycket ”egen terrass”. Skriftväxlingen har huvudsakligen gällt om terrassen var av ”privat karaktär”, vilket inte är något rättsligt begrepp. Nämnden anser att uttrycket ”egen terrass”, som en utgångspunkt, bör tolkas som att terrassen är upplåten med bostadsrätt och därmed utgör en del av lägenheten. Detta är emellertid bara en utgångspunkt och hänsyn bör även tas till förhållandena i det konkreta fallet. Såväl de rent fysiska förhållandena – terrassens utformning m.m. – som innehållet i köpekontraktet/objektsbeskrivningen och vad som i övrigt får anses avtalat har betydelse.

Av den ingivna drönarfilmen framgår att det fanns en asfalterad plan framför föreningens hus och att trätrall hade lagts på två områden av planen, framför vad som förefaller vara altandörrar till två olika lägenheter. Vid sådant förhållande anser nämnden att även en konsument måste ha insett att den del av asfaltsplanen som fanns under trallen sannolikt inte utgjorde en del av lägenheten utan att den var upplåten med någon annan form av nyttjanderätt. Samtidigt ger uttrycket ”egen terrass”, enligt nämndens mening, stöd för uppfattningen att denna nyttjanderätt var formaliserad och hade en inte obetydlig varaktighet i tiden. Uttrycket ”egen terrass” kan inte endast syfta på äganderätten till själva trätrallen.

Såvitt framgått – frågan har inte utretts närmare – hade terrassen anlagts med föreningens tillstånd men i övrigt helt formlöst. Det förefaller ha varit fråga om en allmän nyttjanderätt av benefik karaktär, och omständigheterna tyder på att föreningen hade rätt att säga upp den omgående. Men oavsett hur det exakt förhöll sig med terrassens rättsliga status är det i alla händelser klarlagt att den inte var upplåten med bostadsrätt och inte heller med någon formaliserad, varaktig nyttjanderätt. Uppgiften om ”egen terrass” får därmed anses vara felaktig i nu angiven mening.

Agerade Mäklaren oaktsamt?

Mäklaren har i en inlägga uppgett att ”[säljarna informerade] om att de med föreningens godkännande låtit uppföra trädäcket utanför sin lägenhet och därmed nyttjade detta som en egen terrass på en del av den stora, asfalterade yta som samtliga föreningens medlemmar nyttjar.” Den informationen gav, enligt nämndens mening, inte Mäklaren fog för uppfattningen att terrassen var upplåten med bostadsrätt eller någon formaliserad, varaktig nyttjanderätt. Han agerade därmed oaktsamt när han använde uttrycket ”egen terrass” i objektsbeskrivningen, utan att samtidigt redovisa med vilken rätt terrassen nyttjades.

Reklamation

Den som vill kräva skadestånd av en mäklare ska enligt 26 § fastighetsmäklarlagen reklamera inom skälig från det att han eller hon insett eller bort inse de omständigheter som ligger till grund för kravet.

Av reklamationen ska framgå i vilket avseende som den skadelidande anser att mäklaren har brutit. Mäklaren ska vidare få klart för sig att den skadelidande överväger att göra en rättslig påföljd gällande. Kravet på det sistnämnda torde dock inte vara särskilt högt ställt, jfr rättsfallet NJA 1988 s. 335 där säljaren menade att köparen ägnade sig åt ”råskäll”, men där HD ansåg att det måste ha stått klart för säljaren att det var fråga om en reklamation. Å andra sidan utgör allmänna klagomål inte någon reklamation i rättslig mening, jfr rättsfallet NJA 1919 s. 294 där köparen meddelade säljaren att varan var ”allt annat än kontraktsevenlig”, vilket inte ansågs utgöra en reklamation. Rättsfallet är visserligen gammalt, men det brukar anföras i den rättsliga doktrinen som ett uttryck för gällande rätt, även i konsumentssammanhang.

Enligt 26 § 2 st. fastighetsmäklarlagen gäller inte regeln om reklamation inom skälig tid om mäklaren har agerat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder. Även om det är fråga om grov vårdslöshet/brott mot tro och heder kan den skadelidande

dock riskera rättsförlust om han håller sig passiv under alltför lång tid, jfr rättsfallet NJA 2017 s. 1195.

Det förefaller ostridigt att reklamationsfristen började löpa i slutet av maj 2017. NN har uppgett att han reklamerade muntligen mot Mäklaren samma månad. Mot Mäklarens förnekande har han dock inte visat detta.

I andra hand har NN gjort gällande att han reklamerade genom ett brev den 26 september 2017 från sitt tidigare ombud. I brevet redogjordes för felet och det framgick att NN hade riktat ett krav på prisavdrag/skadestånd mot säljarna. NN:s ombud skrev vidare att hon hade bett säljarna redogöra för sin inställning och att hon gärna mottog Mäklarens ”synpunkter i egenskap av mäklare”. Även om kravet på precisionen i en reklamation inte bör ställas alltför högt, anser nämnden att brevet inte utgjorde någon reklamation av mäklartjänsten. Det har bland annat betydelse vem som var avsändare av brevet. En mäklare som mottar ett brev från en biträdande jurist på en advokatbyrå bör kunna förvänta sig att juristen tydligt framställer ett rättsligt anspråk, om det är det som juristen avser att framställa.

Vid denna bedömning är det ostridigt att reklamation skedde först den 11 april 2018, det vill säga ungefär elva månader efter det att fristen började löpa. Det är inte inom skälig tid enligt 26 § 1 st. fastighetsmäklarlagen.

Kvar står då frågan om Mäklaren agerade grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder enligt 26 § 2 st. fastighetsmäklarlagen. Även om man som framgått kan ha synpunkter på Mäklarens marknadsföring av terrassen – nämnden har ju ansett att den var oaktsam – ger inte utredningen stöd för att det skulle vara fråga om grov vårdslöshet eller brott mot tro och heder. Det finns visserligen omständigheter som tyder på att Mäklaren kan ha känt till styrelsens besked redan före köpet. Säljaren YY:s mejl till ZZ ger ett visst stöd för detta (även om hon säkert kan ha haft ett intresse av att framställa det så) och även mejlkorrespondensen mellan Mäklaren och ZZ den 7 juni 2016. Att Mäklaren i FRN förnekade att han mottagit mejlet från ZZ den 7 juni, och som det senare visade sig att han inte bara hade mottagit utan även besvarat, stärker naturligtvis inte hans trovärdighet. Inom ramen för nämndens skriftliga handläggning och mot Mäklarens förnekande är det dock inte visat att han kände till styrelsens besked före köpet.

Sammanfattningsvis anser nämnden att NN inte reklamerade i rätt tid. Hans krav kan därför inte bifallas

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 Ann-Christine Enqvist, 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.