

Anmälare

NN

Ombud:

Jur kand JE

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Biträdande förbundsjuristen EC-E

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 100 000 kr, eller det lägre belopp som nämnden finner skäligt, jämte ränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen från den 18 maj 2018 till dess betalning sker.

Mäklaren har bestridit yrkandena och inte vitsordat kapitalbeloppet. Han har vitsordat ränteyrkandet.

BAKGRUND

Den 6 oktober 2017 förvärvade NN lägenheten nr 1002 i Brf YY för 1 995 000 kr. Säljare var en YY och affären förmedlades av Mäklaren. Lägenheten var nyproducerad och inte byggd vid tidpunkten för något av förvärven. Tillträde för YY och NN skedde samma dag.

Som nämnden uppfattat det har NN gjort gällande dels att lägenheten var belägen i en annan del av byggnaden än vad som angavs i marknadsföringen, dels att det köpekontrakt som Mäklaren upprättade medförde att hon inte kunde rikta krav mot säljaren YY på grund av fel i lägenheten.

GRUNDER

NN

NN har i sammandrag anfört följande.

Lägenheten marknadsfördes med uppgift om att den var belägen ut mot vägen. Efter köpet framkom att den var belägen in mot gården. Det innebär att hennes fönster skymms av närliggande byggnad; ljusinsläpp och utsikt påverkas i negativ riktning. Priset på lägenheten hade inte varit detsamma om hon hade känt lägenhetens faktiska placering.

Det föreligger vidare flera fel och brister i bostadsrättslägenheten som kan antas ha inverkat på köpet.

Mäklaren har agerat uppsåtligt, alternativt oaktsamt, dels genom att marknadsföra lägenheten med felaktig uppgift om dess belägenhet, dels genom att ta in en klausul i köpekontraktet där det angavs att eventuella anspråk på grund av fel skulle riktas mot föreningen.

YY har anfört, genom ombud, att det är både rimligt och nödvändigt att hon tar över säljarens rättigheter gentemot bostadsrättsföreningen. YY har även påtalat att överlåtelseavtalet som parterna ingått i detta avseende (främst paragraf 6) är både rimligt och bindande. Slutligen har YY anfört att fel och brister som kvarstår ska avhjälpas i första hand av bostadsrättsföreningen samt att det inte finns någon grund för krav på skadestånd och att hon för sin talan mot fel part.

Den 29 augusti 2018 framförde hon återigen kvarstående anspråk till bostadsrättsföreningen, i första hand avhjälpande och i andra hand prisavdrag.

God fastighetsmäklarsed m.m.

Hon gör gällande att Mäklaren har förmedlat en bostadsrättslägenhet med felaktig information om lägenhetens placering i byggnaden och med antagandet att lägenheten var belägen där lägenhet nr 1001 är placerad.

Därtill har det framkommit att marknadsföringen strider mot god marknadsföringssed eftersom marknadsföringen har påverkat hennes förmåga att fatta ett välgrundat affärsbeslut. Fastighetsmäklare har en skyldighet att se till att marknadsföringen inte är vilseledande. Det innebär bland annat att fastighetsmäklaren ska sträva efter att använda sig av beskrivningar som återger objektet på ett korrekt sätt, vilket inte skett i detta fall.

Enligt hennes uppfattning, som även får stöd av Mäklaren, skulle bostadsrättslägenheten ligga utåt vägen, vilket senare visade sig vara felaktigt. Vid kontraktskrivningen framkom det inga uppgifter om att den bostadsrättslägenhet hon förvärvat i själva verket var belägen in mot gården.

Fel och brister

Bostadsrättslägenheten avviker från vad parterna avtalat. Det finns flera fel och brister i bostadsrättslägenheten som kan antas ha inverkat på köpet. Med hänsyn till att hon har förvärvat en nyproducerad bostadsrättslägenhet, hade hon fog att förvänta sig att bostadsrättslägenheten följde avtalet. Avvikelserna är påtagliga och många.

Fastigheten

Hela fastigheten har fyra bostadsrättslägenheter. På grund av att de inte var färdigställda vid förmedlingen, kunde det inte hållas någon visning. Hon förvärvade bostadsrättslägenheten efter att tagit del av samtliga handlingar, och följaktligen såldes bostadsrättslägenheten på planskissen.

Av planskisserna framgår vilken bostadsrättslägenhet hon förvärvat, dock är det inte tydligt var och hur placering av bostadsrättslägenhet i fastigheten är, och således inte hur andra närliggande fastigheter samt trafikväg är placerad i förhållande till hennes lägenhet. Mäklaren förmedlade en lägenhet i antagandet om att lägenheten var belägen utåt vägen.

Fördelning av kravet om 100 000 kr mellan de två felen i bostadsrätten

Angående bostadsrättens placering i fastigheten gör hon gällande att skadeståndet bör uppgå till minst 95 000 kr, jämte ränta i enlighet med yrkandet. För Mäklarens agerande angående upprättandet av överlåtelseavtalet bör skadeståndet uppgå till 5 000 kr, jämte ränta i enlighet med yrkandet.

I annat fall, om FRN bedömer annorlunda för ovan yrkat belopp, samt fördelning, hemställer hon om att FRN gör en skälighetsbedömning av yrkade belopp.

Utveckling av talan

Det ligger i sakens natur att en fastighetsmäklare har en generell skyldighet att kontrollera objektet som denne förmedlar. Mot bakgrund av att bostadsrättslägenheterna ännu inte var färdigställda och således såldes på ritningarna, är det desto viktigare att ritningarna samt tillhörande objektbeskrivning stämmer överens med de muntliga uppgifter som lämnats av fastighetsmäklaren. Av nämnda omständigheter har det därmed funnits särskilda skäl för Mäklaren att genomföra en noggrannare kontroll av fastigheten, samt bostadsrättens placering.

Hon anser att Mäklaren på flera sätt har brustit i sitt ansvar i förmedlingsuppdraget, då han har förmedlat en bostadsrätt som är belägen i annan del av fastigheten än den som uppgavs vid förvärvet, samt henne ovetandes överlåtit säljarens rättigheter gentemot bostadsrättsföreningen till henne genom överlåtelseavtalet.

Därtill lämnade Mäklaren inte heller de råd och upplysningar som behövdes i samband med tecknandet av överlåtelseavtalet, såsom att källarförråd samt balkong inte var färdigställda vid inflyttning.

Hade Mäklaren agerat i enlighet med god fastighetsmäklarsed i alla avseenden, kunde hon undvika att skriva kontrakt med säljaren på det sätt som skedde.

Mäklaren har marknadsfört bostadsrätten med placering utåt trafikvägen. I den bostadsrätt som faktiskt förmedlades skymms ljusinsläppet i stor omfattning och köksvyn störs av grannfastigheten. Därutöver förstörs även utsikten av en vit fastighetsvägg. Bostadsrätten var vid kontraktskrivandet inte färdigställd och således kunde ingen undersökning ske. En fastighetsmäklare har att ansvara och verka för att fastighetsköpekontraktet samspelar med de uppgifter han förmedlar, vilket inte har skett.

Mäklaren har i ett brev den 25 maj 2018 till hennes ombud konstaterat att bostadsrättens placering har marknadsförts såsom ut mot vägen, vilket har visat sig felaktigt. Hon anser därmed att det är visat att fastighetsmäklarens agerande varit uppsåtligt alternativt oaktsamt i denna del.

Orsakssamband

Det avgörande är bostadsrättens faktiska läge i föreningens fastighet, och om fastighetsmäklaren presenterar detta läge på ett rättvisande sätt eller inte. Av ovan anförda följer att fastighetsmäklaren inte har marknadsfört bostadsrätten på ett rättvisande sätt.

Genom att marknadsföra bostadsrätten med en felaktig placering har Mäklaren åsidosatt fastighetsmäklarlagen.

En fastighetsmäklare har ett ansvar att verka för att fastighetsköpekontraktet samspelar med entreprenadkontraktet, vilket Mäklaren inte gjort i tillräcklig utsträckning. I linje med vad som anförts ovan borde Mäklaren på ett tydligt sätt informerat henne om frågetecknen som fanns angående bostadsrättens placering i fastigheten.

Skadan

Skadan bör beräknas utifrån hur mycket uppgiften påverkade fastighetens marknadsvärde. Prispåverkan motsvarar hennes ekonomiska skada.

Det är ett känt faktum att bostadsrätter med fullt ljusinsläpp normalt betingar ett högre värde än bostadsrätter vars fönster skymms av närliggande fastigheter. Den 18 juli 2017 såldes bostadsrätten första gången till ett pris om 1 475 000 kr, för att cirka 2 ½ månad därefter säljas för 1 995 000 kr, vilket är en prisökning av 520 000 kr. Dock skulle hon, med vetskap om bostadsrättens placering, aldrig betalat mer än marknadspriset. Värdeskillnaden mellan bostadsrätterna 1001 och 1002 uppskattas till 100 000 - 200 000 kr. Således anser hon att hennes ekonomiska skada uppgår till minst 100 000 kr.

Mäklaren

Han har haft i uppdrag att förmedla ett antal nyproducerade bostadsrätter i Brf XX, där ZZ var byggherre. Säljaren YY förvärvade lägenheten genom upplåtelse från Brf XX den 21 juli 2017. Han var ansvarig fastighetsmäklare även i den förmedlingen. Säljaren sålde därefter lägenheten vidare till NN innan bostadsrätten var färdigställd och säljaren själv hade tillträtt. Överlåtelseavtalet mellan säljaren och NN

skrevs under den 6 oktober 2017. De båda tillträdena skedde i direkt anslutning till varandra den 30 april 2018.

Inför förmedlingen fick han information om bostadsrätten från säljaren, bostadsrättsföreningen och byggherren ZZ. Den 9 juni 2017 fick han lista från ZZ på lägenheter som var reserverade. Av listan framgick det att säljaren YY hade reserverat bostadsrätten med lägenhetsnummer 1002. Av en ritning framgick att lägenhet 1002 var placerad ut mot vägen och att lägenhet 1001 var placerad in mot gården. Han hade ingen anledning att ifrågasätta dessa uppgifter, särskilt inte mot bakgrund av att det är vanligt att Skatteverkets lägenhetsnummer räknas från vänster till höger med trapphuset som utgångspunkt, vilket stämmer överens med byggnadsritningen. Han fick i efterhand veta att numreringen av lägenheterna i ritningen var felaktig, men det är inget som han kan anses vara ansvarig för. Säljaren godkände objektsbeskrivningen och informationen däri.

Det var först i samband med ett informationsmöte (inte ett "intagsmöte" som NN gör gällande) som han höll tillsammans med bostadsrättsföreningen den 28 februari 2018 som både han och NN fick reda på att köparen av lägenhet 1001 hade uppfattningen att dennes lägenhet var placerad ut mot vägen och lägenhet 1002 in mot gården. Han började då undersöka saken med bostadsrättsföreningen och byggherren. Han fick då information från bostadsrättsföreningen och ZZ om att byggnadsritningen som han hade utgått ifrån visade fel lägenhetsnummer. Det var först då som det gick upp för honom att lägenhet 1002 var belägen in mot gården.

Den påstådda skadan

Han anser vidare att det inte finns tillräcklig utredning som visar att NN har drabbats av en ekonomisk skada. De båda lägenheterna 1001 och 1002 är i princip identiska, förutom placeringen i byggnaden och att de är spegelvända. Det är inte visat att lägenheten som ligger ut mot vägen skulle ha ett högre värde än den som ligger in mot gården. Tvärtom skulle läget in mot gården kunna betinga ett högre marknadspris eftersom den kan anses ha ett lugnare läge. Att ljusinsläppet skulle påverka marknadspriset för lägenheten på ett sådant sätt som anmälaren har påstått ifrågasätts och yrkandet på 95 000 kr i skadestånd för den felaktiga placeringen bestrids och beloppet i sig kan inte vitsordas.

Överlåtelseavtalet

Klausulen i överlåtelseavtalets § 6 infördes för att köparen skulle kunna rikta anspråk avseende fel och brister direkt mot bostadsrättsföreningen utan att behöva gå genom säljaren. Han har i efterhand förstått att även bostadsrättsföreningen

borde ha uppmärksammats på och godkänt denna överenskommelse. Oavsett denna miss är det inte visat att NN har lidit någon skada på grund av klausulen. Skulle överenskommelsen anses som ogiltig innebär det att NN får rikta sitt anspråk mot säljaren istället.

NN har genmält:

Upplysning om bostadsrättens placering

Mäklaren har uppgett att det framgick av ritningen att lägenhet 1002 var placerad ut mot vägen och att lägenhet 1001 var placerad in mot gården och att han inte hade anledning till att ifrågasätta dessa uppgifter. Hon delar inte den uppfattningen. Utifrån ritningen fanns det all anledning att närmare undersöka lägenhetens placering då det inte framgår med önskvärd tydlighet att det förhåller sig på det sättet som Mäklaren vill ge sken av.

En fastighetsmäklare har en generell skyldighet att kontrollera det objekt som han förmedlar och mot bakgrund att lägenheten såldes på ritningarna fanns det särskilda skäl för Mäklaren att ytterligare undersöka objektet. Dessutom framgår inte numreringen av lägenheterna av ritningen, så som Mäklaren gjort gällande, vilket i sig är en omständighet som borde ha medfört att Mäklaren skulle ha undersökt lägenhetens placering vidare.

ZZ:s CEO har uppgett att under hela uppdragets gång gett fullständiga och korrekta uppgifter till Mäklaren. ZZ har aldrig uppgett att lägenheten 1002 var placerad ut mot vägen. Byggnadsritningen ger heller ingen indikation om att så var fallet.

Mäklaren har uppgett att han presenterade objektbeskrivningen för säljaren YY och att YY godkände objektbeskrivningen. Eftersom Mäklaren även förmedlade lägenheten till YY, kan det inte anses anmärkningsvärt att YY förlitade sig på uppgifter han själv fått presenterat från Mäklaren endast några månader tidigare. YY:s uppgifter till Mäklaren är således uppgifter som ursprungligen kommer från Mäklaren själv.

Skadan

Hon åberopar även marknadsföringsmaterial från Mäklarens företag, där det av första sidan framgår att ljusinsläppet påverkas i hög grad om lägenheten är placerad ut mot vägen eller inåt gården där stora delar av fastigheten skymms av närliggande fastigheter.

Överlåtelseavtalet

Mäklaren hävdar att om överenskommelsen i köpekontraktets § 6 skulle anses som ogiltig innebär detta att hon får rikta sitt anspråk mot säljaren istället.

Hon bifogar en förteckning över de skador hon lidit av att ha förvärvat en nyproducerad lägenhet och inte ha någon avtalspart att rikta sina anspråk mot.

Mäklaren har genmält:

Upplysning om bostadsrättens placering

På planritningen finns lägenhetsnumren angivna i anslutning till entrédörrarna till respektive bostadsrätt, där även storleken, 51,8 kvm, finns angiven. Att lägenhet 1002 var placerad ut mot [gatunamn], och att lägenhet 1001 var placerad in mot gården, framgår av planritningen om man samtidigt jämför den med de exteriörbilder som fanns med i marknadsföringen av bostadsrätten. Om man till exempel jämför planritningen med den bild som finns på sidan 1 i det annonsmaterial som NN har åberopat som bevisning, framgår att rampen som är ansluten till fastigheten ligger till höger i bild. Vänder man planritningen så att rampen hamnar till höger, visar ritningen tydligt att lägenhet nr 1002 är placerad ut mot vägen och 1001 placerad in mot gården.

Han vidhåller att han inte hade anledning att ifrågasätta lägenhetens placering utifrån planritningen och den reservationslista som han erhöll från byggherren. Någon vidare undersökning av lägenhetens placering var inte motiverad utifrån de uppgifter som han hade. Det bör tilläggas att NN även tog del av denna ritning under försäljningsprocessen. Ritningen i pdf-format mejlade han till NN den 6 oktober 2017.

Överlåtelseavtalet

Han vidgår att överenskommelsen i 6 § i överlåtelseavtalet är utformad på ett olyckligt sätt. En sådan överenskommelse borde rätteligen ha ingåtts med bostadsrättsföreningen och inte med säljaren. Överenskommelsen innebär inte att bostadsrättsföreningen har bundits vid någon förpliktelse eftersom bostadsrättsföreningen inte är avtalspart. Han anser emellertid att NN fortfarande har möjlighet att rikta eventuella anspråk mot säljaren. Klausulens utformning har därför inte inneburit att någon skada för henne.

NN har genmält:*Upplysning om bostadsrättens placering*

Mäklaren utfäste särskilt att lägenheten var placerad utåt trafikvägen. Av planskisserna samt annonsmaterial framgår vilken bostadsrättslägenhet som hon förvärvade, det vill säga 1002, men hon har erhållit nr 1002 där 1001 är placerad, det vill säga inåt gården samt spegelvänd. Enligt planritningen framgår det inte med tydlighet var närliggande fastigheter samt trafikväg är placerade i förhållande till fastigheten. Detta borde ha föranlett Mäklaren att ytterligare undersöka fastighetens placering i förhållande till omnejd.

Mäklaren anför i sin senaste inlägga att det framgår av planritningen att "lägenhet 1001 var placerad in mot gården", vilket hon ställer sig något frågande till och ifrågasätter hur och var det framgår av planritningen att lägenhet 1002 är placerad ut mot vägen. Särskilt när hon besökte fastigheten vid förvärvet och fastigheten då endast var ett skal, det vill säga att tillsatsen som är överst på ritningen inte var färdigställd och kunde likaväl blivit belägen på fastighetens vänstra sida.

Sett till planritningen från byggherren ZZ framgår det inte med önskvärd tydlighet var vägens placering är för en lekman. Således utgick hon från Mäklarens uppgift vid köpet, att bostadsrättslägenheten var placerad utåt vägen.

Det bestrids vidare sett utifrån annonsmaterialet att det framgår av bilden att det ska vara någon ramp på höger sida av fastigheten, som ovan nämnts kan tillsatsen likaväl blivit placerad på fastighetens vänstra sida. Sett utifrån annonsmaterialet är det mer troligt att det som Mäklaren anför är en ramp, istället kan vara ett staket alternativt räcke som tillhör taket på den vita grannfastigheten, således bestrids det att det ska vara tydligt och klart att det är en ramp till aktuell fastighet.

Som tidigare anförts har Mäklaren förmedlat, till en privatperson, en bostadsrättslägenhet som var belägen utåt trafikvägen. Sedermera anför Mäklaren att det är upp till henne att vända och vrida på planritningen till höger och vänster för att därefter jämföra den vridna planskissen med första sidan av prospektet för att få vetskap om var bostadsrättslägenheten är placerad i fastigheten. Det anser hon inte uppfyller krav på tydlighet vid marknadsföringen, särskilt i ljuset av vad som Mäklaren särskilt utfäste vid förmedlingen. Det bestrids således att utifrån annonsmaterialet samt planritningen skulle framgå att bostadsrättslägenhet 1002 skulle varit belägen utåt vägen. I vart fall, oaktat ritningar, har Mäklaren förmedlat fel bostadsrättslägenhet.

Det bestrids även att hon tog del av denna ritning under försäljningsprocessen. Det är möjligt att Mäklaren bifogat ritningen i ett pdf-format den 6 oktober 2017, dock finns inget som visar på detta. Oaktat om så skett eller inte vill hon påpeka att överlåtelseavtalet undertecknades den 6 oktober 2017, det vill säga hon fick inte ta del av ritningen under försäljningsprocessen.

Den ekonomiska skadan

I korthet har hon lidit skada genom att hon inte hade erlagt förevarande köpeskilling för bostadsrättslägenheten. Hon har inte med fog kunnat förvänta sig det undermåliga skicket på en nyproducerad bostadsrättslägenhet.

Även om bostadsrättsföreningen har utfört åtgärder återstår flertalet fel och brister. Se vidare besiktningsprotokoll från Svensk Villa Besiktning AB, som den 9 januari 2019 fastställt kvarstående fel och brister i bostadslägenheten.

På grund av bostadsrättslägenhetens fel och brister, samt oklarheter med överlåtelseavtalet, har hon i nuläget inte någon möjlighet att sälja bostadsrättslägenheten vidare utan att riskera att förlora betydande kapital.

Överlåtelseavtalet

Mäklaren anför att 6 § i överlåtelseavtalet inte inneburit någon skada för henne. Hon bestrider detta påstående.

Hon har till säljaren påtalat att avtalsklausulen inte är giltig eftersom man inte kan binda tredje man ovetande och således riktas anspråk för fel och brister gentemot säljaren. Genom ombud har säljaren anført att bostadsrättsföreningen inte blivit bunden ovetande, samt att det råder avtalsfrihet mellan parterna och genom avtalet mellan parterna har säljaren befriats från sitt ansvar för brister i bostadsrättslägenheten.

Sammanfattningsvis anser säljaren att de fel och brister som kvarstår ska avhjälpas av bostadsrättsföreningen och att det inte finns någon grund för krav på skadestånd samt att hon för sin talan mot fel part.

Det är inte skäligt att överlåtelseavtalets utformning ska i sådan utsträckning begränsa hennes möjligheter att vinna fullt bifall vid en domstolsprocess gentemot någon av parterna.

Därtill har hon lidit ekonomisk skada på grund av ombudskostnader i förevarande ärende.

Mäklaren har genmält:

Han vidhåller att han inte har haft anledning att ifrågasätta de uppgifter om lägenhetens placering som han fick från byggherren genom planritningen och listan på reserverade lägenheter.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av en mängd handlingar, bland annat köpekontraktet, marknadsföringsmaterial, planritningar, en förteckning över fel och brister i lägenheten, ett besiktningsprotokoll samt skriftväxling mellan å ena sidan NN och å andra sidan säljaren och bostadsrättsföreningen.

I köpekontraktets § 6 angavs följande.

”Lägenheten är nyproducerad och beräknas bli klar april 2018. Av denna anledning har varken köparen eller säljaren möjlighet att undersöka lägenheten innan tillträdet och därför ska eventuella anspråk för fel och brister ställas mot Brf (...).”

Den planritning och den bild i marknadsföringsmaterialet som Mäklaren hänvisat till såg ut enligt följande.

[planritning, ej med i det anonymiserade beslutet]

Av ritningen framgår, även om det inte syns här, att den vänstra lägenheten är nr 1002 och den högra nr 1001.

[fotografi, ej med i det anonymiserade beslutet]

De aktuella lägenheterna låg i den tegelröda byggnaden i mitten.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren uppsåtligt eller av oaktsamhet har åsidosatt någon 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. Orsakssamband och skada behöver inte alltid vara fullt styrkta utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

Avtalsklausulen; oaktsamhet

Mäklaren har vidgått att 6 § i köpekontraktet fick en olycklig utformning, en uppfattning som nämnden delar. Som parterna är överens om, binder den inte bostadsrättsföreningen gentemot NN. Vidare är avtalsvillkoret oklart formulerat. En möjlig, och enligt nämnden rimlig, tolkning är att se det som en friskrivningsklausul i förhållandet mellan köpare och säljare, tillsammans med en överlåtelse från säljaren till köparen av säljarens rättigheter mot föreningen enligt upplåtelseavtalet och bostadsrättslagens regler om lägenhetens skick vid upplåtelsen.

Mäklaren har gjort gällande att klausulen inte hindrar NN från att framställa krav mot säljaren, men av utredningen framgår att säljaren inte delar den uppfattningen. En mäklare ska inte upprätta avtalsklausuler som är oklara och behöver bli föremål för tolkning. Det gäller inte minst friskrivningsklausuler och andra klausuler som begränsar någon av parterna rättigheter enligt dispositiv rätt. Enligt nämndens mening agerade Mäklaren oaktsamt när han upprättade klausulen.

Avtalsklausulen; orsakssamband och skada

NN har inte uttryckligen redogjort för det påstådda orsakssambandet i denna del, men som nämnden uppfattat det menar hon att hon inte förstod att klausulen innebar, eller åtminstone kunde tolkas som, att hon avsade sig rätten att rikta krav mot säljaren på grund av fel i lägenheten.

Som nämnts ovan uppfattar nämnden att klausulen innebar, att NN övertog säljarens rättigheter mot föreningen, men att hon inte kunde rikta några krav mot säljaren. Ett krav från en medlem mot föreningen innebär, som utgångspunkt, att delar av kravet i praktiken riktas mot medlemmen själv; en förening har ju inga andra pengar än sina medlemmars. I så fall kan det uppstå en viss skada om kravet måste drivas mot föreningen, jämfört med om det hade kunnat drivas mot säljaren. Det kan dock tänkas att föreningen kan föra vidare anspråket mot den entreprenör som uppförde huset, och också gör det. I så fall uppstår ingen skada. Ett annat fall

där en skada kan uppstå är om felen är sådana att NN hade kunnat framställa krav mot säljaren enligt köplagens regler, men inte mot föreningen enligt upplåtelseavtalet eller bostadsrättslagen. En skada kan också uppstå om föreningen, eller i förekommande fall entreprenören, skulle vara insolventa för beloppet.

Hur det förhåller sig med det nu angivna har inte utretts. Nämnden nöjer sig därför med att konstatera att Mäklaren i och för sig är skadeståndsskyldig, men att någon skada inte har visats i detta ärende.

Nämnden påminner om att dess beslut inte har rättskraft för någon annan än nämnden själv. Skulle det visa sig att en skada uppkommer kan det kravet drivas mot Mäklaren, men inte prövas i FRN.

Lägenhetens placering; oaktsamhet

Parterna är överens om att lägenheten marknadsfördes med uppgift om att den var placerad ut mot vägen, men att den i verkligheten var placerad in mot gården.

Den planritning som Mäklaren har gett in visar två spegelvända lägenheter, nr 1001 och 1002. Av ritningen ensam framgår inte lägenheternas placering i förhållande till omgivningen. Mäklaren har dock gjort gällande att placeringen framgår genom en jämförelse mellan ritningen och en exteriörbild. Nämnden kan konstatera att enligt exteriörbilden finns det en entrédörr på byggnadens högra sida och en entrédörr på ritningens övre del. En jämförelse visar att lägenheten nr 1002, om man får tro ritning och exteriörbild, var belägen ut mot gatan.

Det kan väcka betänkligheter att en mäklare inte skaffar sig bättre och säkrare underlag än en jämförelse mellan en planritning och en exteriörbild för en så viktig fråga som lägenheternas placering i byggnaden. Nämnden anser dock, låt vara med viss tvekan, att Mäklaren inte agerade oaktsamt när han förlitade sig på det nu angivna underlaget.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Tomas Söderblom, 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.