

**Anmälare**

NN och YY

*Ombud:*

Advokaten SL

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Jur kand ME

**Saken**

Skadestånd, nedsättning av provision

---

**BESLUT**

Mäklaren rekommenderas att betala 249 820 kr till NN och YY.

---

**YRKANDEN M.M.**

NN och YY har, i första hand yrkat att Mäklaren ska betala 279 820 kr i skadestånd, med avräkning för vad som kan utgå som nedsättning av provision. Av det yrkade skadeståndet utgör 30 000 kr ersättning för ombudskostnader. I andra hand har de yrkat 140 000 kr i nedsättning av provision.

Mäklaren har bestridit yrkandena. Han har vitsordat ett skadeståndsbelopp om 249 820 kr som i sig skäligt. Beträffande andrahandsyrkandet om nedsättning av provision har han inte angett någon inställning till beloppet.

## BAKGRUND

I mars 2011 förmedlade Mäklaren försäljning av aktieserien nr 17 i Bostadsaktiebolaget XX. Aktieserien var förenad med nyttjanderätt till lägenheten nr XX i bolagets fastighet. Säljare var ZZ och köpare blev NN och YY. I juni 2018 förmedlade Mäklaren, nu på uppdrag av NN och YY, samma aktieserie/lägenhet till en ny köpare.

I den sistnämnda affären reagerade köparen mot att NN och YY inte hade något aktiebrev att överlämna. Köparen och NN och YY kom därför överens om att hela slutlikviden om 7 920 000 kr skulle deponeras på ett spärrat konto i avvaktan på att aktiebrevet dödades enligt lagen (2011:900) om dödande av förkommen handling.

Depositionen av slutlikviden medförde att NN och YY inte kunde lösa sina lån. De har i första hand begärt att Mäklaren ska ersätta dem för de räntekostnader de drabbas av under den tid det tar att döda aktiebrevet.

## GRUNDER

### NN och YY

NN och YY har sammanfattningsvis anfört följande.

Bostadsaktiebolaget XX bildades under 1890-talet, enligt bolagsordningen med ändamålet att för sina delägares räkning inköpa samt för all framtid besitta och förvalta egendomen inom tomt 21 ”i kvarteret [namn] i [församling]” med adress [gatunamn] och [gatunamn] i Stockholm.

Bakgrunden till deras förvärv i mars 2011 var följande. De noterade att objektet låg ute på Hemnet. De bodde vid denna tid i London. De deltog i en visning av lägenheten den 20 mars 2011. Någon närmare upplysning om vad det innebar att äga aktier med en upplåten nyttjanderätt lämnades inte. Det nämndes inget om att överlåtelsen sker genom att aktiebrev överlämnas. Det angavs inte heller att sådana aktiebrev fanns hos säljaren eller att aktiebrevet saknades.

De erhöll en objektsbeskrivning som under rubriken ”Upplåtelseform” bland annat angav att det gällde en ”lägenhet med aktieserie i Bostads AB XX”. Under den första rubriken ”Förening” angavs Bostads AB XX. Under den andra rubriken ”Förening” angavs att ”Bostadsaktiebolaget XX AB registrerades 29/3 1897. Bolaget har en synnerligen god ekonomi [...]”.

De lämnade bud på objektet från London där de befann sig vid tiden för budgivningen. De lade högsta budet och undertecknade ett avtal daterat den 25 mars 2011 som de översände per telefax till Mäklaren. De träffades även på mäklarens kontor, troligen den 12 april 2011. Det nämndes inget om att en sakrättsligt giltig överlåtelse förutsatte att aktiebrevet skulle överlämnas. Inte heller sades något om att det saknades något aktiebrev. Dåvarande säljarna har, sedan frågan nu ställts, uppgett att de aldrig innehaft något aktiebrev.

I köpeavtalets § 12 erinrades om att säljaren skulle överlämna nycklar samt "handlingar som bolagsordning, ordningsregler, ritningar etc." Inte heller här nämndes något om överlämnande av aktiebrev, vilket framstår som märkligt. Inte heller när slutbetalning erlades och nycklar överlämnades nämndes något om aktiebrev eller att det för att kunna förfoga över objektet krävs att aktiebrevet överlämnas.

Under juni 2018 lämnade de uppdrag till Mäklaren att sälja objektet. Först sedan en köpare blivit aktuell uppmärksammades av denne att man önskade få aktiebrevet. Det visade sig en tid efter köpeavtalets undertecknande den 5 juni 2018 att varken de, deras säljare eller säljarens säljare hade erhållit eller innehaft det aktuella aktiebrevet. Detta stod klart först i augusti/september 2018. De och köparen överenskom då genom ett tilläggsavtal att köpeskillingen skulle deponeras på spärrat konto i avvaktan på att aktiebrevet dödades.

Ett dödningsförfarande enligt lagen (2011:900) om dödande av förkommen handling tar åtminstone tolv månader att genomföra. Depositionen på spärrat konto var ett villkor som uppställdes av köparen för att denne skulle fullfölja köpeavtalet. Orsaken till att krav om deposition uppställdes var alltså att de inte hade erhållit något aktiebrev och att detta visade sig vara förkommet. De tvingades alltså att deponera hela köpeskillingen på spärrat konto med undantag för tidigare erlagd handpenning om 880 000 kr.

Det har, särskilt mot bakgrund av objektets särpräglade juridiska konstruktion och oklara innebörd samt till den ovanliga förekomsten av aktieförvärv med tillhörande ständig besittningsrätt, ankommit på Mäklaren att informera om dels vad det innebär att förvärva aktier i ett bostadsaktiebolag knutna till en lägenhet, dels innebörden av att lägenheten är upplåten med ständig besittningsrätt, dels att rättigheter och skyldigheter mellan parterna i upplåtelsen är tämligen oklara. Det har vidare ålegat Mäklaren att upprätta och ta fram alla handlingar som gäller förfogandet över objektet och att tillse att aktiebrev överlämnas eller om detta inte varit möjligt, tillsett att köpeskillingen även vid detta tillfälle blivit deponerad och att aktiebrevet blivit dödat. Att hantera andelar i bostadsaktiebolag är synnerligen

speciellt och det kan inte förväntas av varken säljare eller köpare att de ska ha någon närmare kännedom om de rättsliga förhållandena och vilka handlingar som ska överföras för att en köpare ska kunna förfoga rättsligt över objektet.

Beskrivningen av objektet har i rättsliga avseenden varit förvirrande. I köpekontraktet framgår inte att aktiebrev ska överlämnas mot att köpeskillingen erläggs, vilket får anses vara synnerligen väsentligt vid en aktieöverlåtelse. Tvärtom anges i köpekontraktet vilka handlingar som ska förekomma i avtalet och där har den viktigaste (aktiebrevet) utelämnats. Vidare har Mäklaren inte kontrollerat att säljarna kunde förfoga över objektet genom att överlämna aktiebrev och inte heller upplyst dem om att aktiebrevet saknades. Mäklaren har sålunda åsidosatt god fastighetsmäklarsed såväl enligt 8, 16 som 17 §§ fastighetsmäklarlagen.

De lider nu betydande ekonomisk skada då de inte kan lösa sina lån med köpeskillingen från försäljningen som det var tänkt och drabbas till följd härav av betydande räntekostnader. Ränteutgifterna som de kommer att få vidkännas till följd av att de inte kunnat överlämna något aktiebrev till köparen uppgår till 249 819 kr 76 öre. Till detta kommer krav på ersättning för biträdeskostnader för att erhålla ersättningen med cirka 30 000 kr. Det totala kravet uppgår till 279 820 kr.

### **Mäklaren**

För att få sakrättsligt skydd vid köp av en lägenhet i ett bostadsaktiebolag krävs att köparen skrivs in i aktieboken och att köpehandlingen fogas till förteckningen på lämpligt sätt. Så skedde när denna lägenhet såldes till NN och YY och så skedde även när lägenheten såldes till ZZ, som var NN och YY:s företrädare till lägenheten.

Vid kontakt med styrelsen har styrelsen uppgett att det går till på samma sätt sedan länge i bostadsaktiebolaget. Aktiebrev är att likställa med bostadsrättsbevis som tidigare lämnades till en ny bostadsrättsinnehavare och som i dag betecknas som en nullitet. Att döda aktiebrevet är alltså inte meningsfullt om syftet är att sakrättsligt skydda ett köp.

Han har uppfyllt det han ska göra enligt 17 § fastighetsmäklarlagen att kontrollera med bolagets styrelse vem som står antecknad i aktieboken som ägare.

Att hans arvode inte ska jämkas framgår av ovanstående redogörelse då handläggningen skett på ett korrekt sätt enligt bostadsaktiebolagets styrelse.

Det är inte han som har orsakat någon skada för NN och YY utan den uppstod vid överenskommelsen med köparna att köpeskillingen skulle deponeras på ett spärrat konto. Någon grund för depositionen fanns inte. Av samma orsak ska ersättning för biträdeskostnader inte heller utgå.

### **NN och YY har genmält:**

Det aktuella aktiebolaget synes inte vara något avstämningsbolag utan är ett s.k. kupongbolag. Det är ostridigt i ärendet att aktiebrev utgivna.

Av 5 kap. 9 § aktiebolagslagen följer att en aktieägare kan antecknas i aktieboken mot uppvisande av aktiebrevet. Det är sålunda ett krav att man innehar aktiebrev för att på lagligt sätt bli antecknad som innehavare av aktierna i bolagets aktiebok. Det förhållandet att styrelsen i det aktuella bolaget i detta fall tycks ha åsidosatt denna regel leder inte till att Mäklarens handläggning är mindre klandervärd.

Den som förvärvar en aktie i ett kupongbolag har ett helt fundamentalt intresse av att få aktiebrevet i sin besittning.

Systemet med aktiebrev innebär en hantering av fysiska aktiebrev som är ett välkänt och inarbetat system med rutiner och regler som funnits länge inom svensk rättstradition. Systemet innebär bland annat att i en situation då aktier överlåts eller pantsätts och aktiebrev har förkommit så måste aktiebrev dödas innan ett nytt kan utfärdas. Att aktiebrev kan dödas framgår av 2 och 3 §§ lagen om dödande av förkommen handling. Ett sådant dödningförfarande tar åtminstone ett år. De har alltså tvingats att under dödningstiden deponera hela köpeskillingen på spärrat konto med undantag för tidigare erlagd handpenning om 880 000 kr.

Den nya ägaren måste som ovan angivits normalt styrka sitt aktieförvärv genom att visa upp det fysiska aktiebrevet. När en aktieägare inte har ett aktiebrev att visa upp, och därigenom inte kan bli införd i aktieboken, medför detta att ägaren går miste om möjligheten att utöva sina rättigheter som aktieägare. Aktieägaren kan då till exempel inte rösta på bolagets bolagsstämma. Ytterligare problem som uppstår är att aktieboken i en sådan situation inte speglar de korrekta ägarförhållandena i bolaget.

Om aktier överlåts, men förvärvaren enligt det i Sverige gällande traditionskravet inte fått aktiebrevet i sin besittning, är förvärvaren inte heller sakrättsligt skyddad mot överlåtarens borgenärer. Överlåtarens egendom kan exempelvis bli föremål för utmätning eller konkurs och aktiebrevet kan då utmätas, trots att förvärvaren av aktierna egentligen är den rättmätiga ägaren till aktierna. Förvärvaren lider då

förluster då denna betalat för något som han eller hon sedermera förlorar. Alternativt skulle överlåtaren även kunna överlåta aktierna på nytt, vilket även det medför att förvärvaren lider förluster.

Det är inte heller möjligt att pantsätta aktierna utan överlämnande av aktiebrev eller genom meddelande till någon som innehar dessa vilket givetvis förutsätter att man vet var aktierna finns. Sakrättsligt skydd vid aktieöverlåtelser och pantsättning av aktier uppnås sålunda genom tradition av det fysiska aktiebrevet.

Kravet på tradition handlar om att förvärvaren blir sakrättsligt skyddad då denna får egendom i sin fysiska besittning. Detta innebär mer specifikt att det ska ske ett rådighetsavskärande som inte är tillfälligt.

Konsekvenserna för en förvärvare av aktier som inte erhåller besittningen till dessa är långtgående. Det är därför av fundamental betydelse vid överlåtelse av aktier i ett bostadsaktiebolag att aktierna överlämnas.

#### **Mäklaren har genmält:**

Styrelsen i bostadsaktiebolaget uppger att det sakrättsliga skyddet erhåller köparen när styrelsen skrivit in köparen och fogat köpehandlingen i aktieboken. Så har skett i den aktuella lägenheten i flera led.

En fastighetsmäklare måste kunna lita på styrelsens uppgifter om hur köparen blir rättmätig ägare till den bostad han köpt. Mäklarens arbete går ut på att anvisa en köpare till en säljare. Det ankommer på styrelsen att se till så att köparen antecknas på rätt sätt i bolaget.

Han har alltså inget ansvar om styrelsen åsidosatt regeln om att köparen måste inneha aktierna för att köparen ska bli inskriven i aktieboken.

Att aktiebrev kan dödas enligt 2 och 3 §§ lagen om dödande av förkommen handling är en sak, men eftersom föreningen inte kräver att aktierna ska uppvisas för att köparen ska införas i aktieboken, tvingades inte NN och YY att under dödnings-tiden deponera stora delar av köpeskillingen. Det var deras eget val.

Det är även fel att påstå att man inte utan aktierna kan utöva sina rättigheter som aktieägare. NN och YY utövade sina rättigheter under den tid de bodde i lägenheten. NN och YY erhöll vid sitt förvärv lån i Nordea vilket visar att de, enligt Nordea, hade ett sakrättsligt skydd.

Det är alltså inte han som orsakat någon skada för NN och YY utan den uppstod efter försäljningen vid en överenskommelse med köparna om att köpeskillingen skulle deponeras på ett spärrat konto. Någon grund för depositionen fanns inte.

#### **NN och YY har genmält:**

En fastighetsmäklares skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen går uppenbarligen åtskilligt längre än vad Mäklaren angett.

De har av inredda skäl inte pantsatt sina aktier till banken. Någon giltig pantsättning av aktierna kan självfallet inte uppkomma under rådande förhållanden.

#### **Mäklaren har genmält:**

NN och YY har rätt i sitt konstaterande att aktierna inte pantsatts i banken för deras lån när de köpte lägenheten, men lägenheten utgjorde ändå säkerhet för banken. Aktierna hade alltså ingen betydelse för pantsättningen.

#### **NN och YY har genmält:**

Självfallet utgör inte "lägenheten" säkerhet för något lån. Den har inte blivit – och kan inte bli – föremål för pantsättning så länge inte aktierna överlämnats.

#### **Mäklaren har genmält:**

I objektbeskrivningen som delades ut vid förmedlingen av lägenheten uppgavs att lägenheten var pantsatt. Objektbeskrivningen hade NN och YY undertecknat. Från föreningen fick han uppgift om att lägenheten var pantsatt hos Nordea.

### **UTREDNINGEN**

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat ett prospekt (alternativt en del av en objektbeskrivning) över lägenheten. I prospektet/objektbeskrivningen angavs bland annat att bostadsaktiebolaget registrerades den 29 mars 1897.

### **NÄMNDENS BEDÖMNING**

#### *Allmänt om skadestånd*

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren uppsåtligt eller av oaktsamhet har åsidosatt någon 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.

### *Oaktsamhet*

Det som i vardagligt tal kallas ”köp av lägenhet i ett bostadsaktiebolag” innebär att en viss aktie eller aktieserie byter ägare. Till aktien/aktieserien är nyttjanderätten till ett hus eller del av ett hus knuten. Vid överlåtelse av aktier i ett bostadsaktiebolag med anknuten nyttjanderätt finns motsvarande krav på skriftlig form m.m. som vid överlåtelse av en bostadsrätt.<sup>1</sup> I övrigt gäller samma regler för överlåtelse av aktier som i andra aktiebolag.

Parterna förefaller vara överens om att bostadsaktiebolaget hade utfärdat aktiebrev. NN och YY har i en inlaga uppgett att det enligt deras mening är ostridigt, något som Mäklaren inte har invänt emot. Vid den tidpunkt då bolaget registrerades, enligt uppgift den 29 mars 1897, var det dessutom obligatoriskt att utfärda aktiebrev.<sup>2</sup> Sammantaget får det anses utrett att det vid någon tidpunkt hade funnits ett aktiebrev, men att det var förkommet eller förstört.

En aktie i ett bolag som utfärdat aktiebrev *kan* i och för sig överlåtas utan tradition (överlämnande) av själva aktiebrevet. En sådan överlåtelse är obligationsrättsligt giltig, det vill säga giltig mellan parterna i affären. Den är däremot inte sakrättsligt giltig, det vill säga inte giltig mot tredje man. Om ett förkommet aktiebrev återfinns av säljaren, och säljaren överlåter aktien på nytt samt överlämnar aktiebrevet till en godtroende köpare, förlorar den förste köparen aktierätten. Vidare är en köpare utan aktiebrev inte skyddad mot säljarens borgenärer (fordringshavare). Det stämmer alltså inte, som Mäklaren anför, att en köpare får sakrättsligt skydd ge-

---

<sup>1</sup> Se 1 och 2 §§ lagen (1983:1046) om skyldighet för vissa bostadsföreningar och bostadsaktiebolag att föra lägenhetsförteckning m.m.

<sup>2</sup> Se 4 § 1 st. i 1895 års aktiebolagslag: ”Å aktierna skola utfärdas bref angifvande ordningsnummer å den eller de aktier, hvarå de lyda.” I samma bestämmelse angavs att aktiebrev skulle ställas till viss man eller, ”der [...] Konungen för särskildt fall medgifver”, till innehavaren.



nom notering i aktieboken och genom att överlåtelseavtalet fogas till lägenhetsförteckningen.<sup>3</sup> Inte heller kan en bank få en sakrättsligt skyddad panträtt i aktierna utan tradition av aktiebrevet.<sup>4</sup> För att utöva sina rättigheter mot bolaget, bland annat rätten att bo i lägenheten, räcker det i och för sig att vara införd som ägare i aktieboken, men det är en annan sak och har inget med det sakrättsliga skyddet att göra.

Av det anförda framgår att det är viktigt att säljaren har aktiebrevet i behåll och kan överlämna det till köparen i samband med tillträdet. Det är också något som är enkelt för en mäklare att undersöka. Nämnden anser därför att det bör åligga en mäklare att undersöka om säljaren har aktiebrevet i behåll innan köpekontrakt undertecknas. Om aktiebrevet inte finns i behåll, och det inte heller kan klarläggas att det aldrig har utfärdats något aktiebrev, bör mäklaren informera om konsekvenserna och föreslå lämpliga åtgärder. Om mäklaren inte gör det, har han eller hon i regel handlat oaktsamt.

Av Mäklarens egna uppgifter framgår att han inte vidtog några åtgärder eller lämnade någon information med anledning av att aktiebrevet saknades – han ansåg ju att det inte hade någon betydelse. Det är därmed klarlagt att han agerade oaktsamt vid förmedlingen år 2018. Motsvarande oaktsamhet gjorde han sig även skyldig till vid förmedlingen år 2011, när NN och YY förvärvade lägenheten.

Att det, enligt vad Mäklaren uppgett, har ”gått till på samma sätt sedan länge i bostadsaktiebolaget” saknar betydelse. Detsamma gäller styrelsens och Nordeas påstådda, och i så fall felaktiga, uppfattning om det sakrättsliga skyddet. I praxis har det ställts krav på att en mäklare ska känna till även ganska perifera rättsregler, se rättsfallet RH 2000:82 och Svea hovrätts dom i mål T 10086-10. En mäklare måste känna till vad som krävs för att få till stånd ett sakrättsligt giltigt förvärv,

---

<sup>3</sup> Se 6 kap. 8 § aktiebolagslagen som hänvisar till reglerna för löpande skuldebrev i 13,14 och 22 §§ skuldebrevslagen. Aktiebolagslagens hänvisning till löpande skuldebrev gäller även om aktiebrevet skulle vara ställt till viss man, se Walin-Herre, Lagen om skuldebrev m.m., Zeteo 2018-02-14, avsnitt 3.2. Att det förkomna aktiebrevet antagligen var ställt till viss man, jfr not 2 ovan, medförde alltså inte att reglerna för enkla skuldebrev blev tillämpliga. Bostadsrätter, däremot, följer reglerna för enkla skuldebrev, se prop. 1971:12 s. 106 och rättsfallet NJA 1971 s. 66. För sakrättsligt skydd vid överlåtelse av en bostadsrätt räcker det att föreningen denuntieras (underrättas) om överlåtelsen. Godtrosvärförvärv är inte möjligt vid köp av bostadsrätt, se rättsfallet NJA 1992 s. 6. För bostadsaktiebolag som inte har utfärdat aktiebrev (om det existerar några sådana bolag) torde gälla samma regler som för bostadsrättsföreningar. Detsamma torde även gälla för bostadsföreningar, jfr rättsfallet NJA 1941 s. 680.

<sup>4</sup> Samma ordning gäller för pantsättning som för överlåtelse, se 10 § skuldebrevslagen. Pantsättning av en bostadsrätt fullbordas genom denuntiation (underrättelse) till bostadsrättsföreningen, men pantsättning av en aktie genom att aktiebrevet traderas (överlämnas) till panthavaren.

även om föremålet för överlåtelsen är ovanligt. Har mäklaren inte den kunskapen själv, får han eller hon se till att skaffa den, exempelvis genom att fråga en jurist som är kunnig på området.

#### *Orsakssamband*

Mäklaren får anses ha invänt att det saknas orsakssamband mellan oaktsamheten och skadan.

Det är utrett att köpeskillingen deponerades på grund av avsaknaden av aktiebrev. Av ovan anförda skäl – bristen på sakrättsligt skydd – fanns det också en rationell anledning till depositionen. Det har inte gjorts gällande att NN och YY, om Mäklaren i samband med någon av de båda förmedlingarna hade agerat aktsamt och uppmanat dem att döda aktiebrevet före en försäljning, skulle ha saknat vilja eller möjlighet att följa en sådan uppmaning. Det är därmed utrett att det finns ett orsakssamband mellan oaktsamheten och skadan i den del som avser kostnaderna med anledning av depositionen.

#### *Skada m.m.*

Enligt 15 § i nämndens stadgar svarar parterna för sina egna kostnader för förfarandet i FRN. Någon gång kan situationen vara sådan att ombudskostnader ses som en del av själva skadan, men så är inte fallet här. NN och YY kan alltså inte få ersättning för sina uppgivna ombudskostnader utan endast för sina kostnader med anledning av depositionen. Det yrkade beloppet i den delen, 249 820 kr, är vitsordat.

Inledningsvis yrkade NN och YY på nedsättning av provision i första hand och skadestånd i andra hand. Därefter justerade de sitt yrkande till att i första hand avse "skadestånd med avräkning för vad som kan utgå som nedsättning av provision" och i andra hand nedsättning av provision. Som framgått ovan ska förstahandsyrkandet bifallas, och som det är framställt saknar nämnden anledning att ta ställning om en del av beloppet ska utgå som nedsättning av provision. I förhållande till NN och YY bör de 249 820 kr utgå som skadestånd. Om det ska ske någon annan fördelning avseende de "första" 140 000 kr är en fråga mellan Mäklaren och hans ansvarsförsäkringsbolag.

---

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 Lars-Erik Nykvist, f.d. 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.