

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen HR

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning av Mäklaren.

YRKANDE M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 338 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

Den 26 oktober 2016 köpte NN en bostadsrättslägenhet i X-köping för 1 530 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Lägenheten var nyproducerad, men uppläts inte till NN av bostadsrättsföreningen. Lägenheten hade upplåtits av föreningen till en närstående till en av de personer

som stod bakom bostadsrättsprojektet, och denne sålde i sin tur bostadsrätten till NN. Säljaren hade aldrig bott i lägenheten.

I köpekontraktet fanns en klausul som angav att bostadsrätten såldes i befintligt skick (jfr 19 § köplagen).

Efter köpet upptäckte NN att lägenheten var bristfälligt isolerad.

NN har bland annat gjort gällande att hon inte kan framställa krav mot föreningen på grund av att bostadsrätten inte uppläts till henne av föreningen, att Mäklaren (genom sin kollega ZZ) avrådde henne från att låta besikta bostadsrätten och att Mäklaren inte borde ha tillhandahållit en befintligt skick-klausul.

GRUNDER

NN

Den 26 oktober 2016 genomförde hon sitt livs första bostadsköp, en 1:a på [gata] som såldes av mäklarfirmen i X-köping. På visningarna av lägenheten, kontakter i samband med köpet, budgivningen och vid kontraktsskrivningen hade den ansvariga mäklaren delegerat ansvaret till en mäklare vid namn ZZ. Mäklaren träffade hon bara en gång och det var på banken när betalningen av köpet genomfördes. I övrigt var all hennes kontakt med ZZ. När hon har reklamerat i efterhand har hon fått reda på att Mäklaren är den ansvariga mäklaren.

Mäklaren har misskött sitt uppdrag som mäklare och inte utfört sitt arbete omsorgsfullt mot henne som köpare. Mäklaren har medvetet bidragit till att 7 kap. 1-5 §§ bostadsrättslagen inte gäller. Detta trots att bostadsrättsföreningen var nybildad och att hon var den första som flyttade in efter ombildandet. Mäklaren har som ansvarig mäklare inte haft någon kontakt med henne utan överlåtit ansvaret till ZZ som har lämnat fel uppgifter till henne.

När hon flyttade in i december 2016 började problemen. I trappan upp till lägenheten fanns ingen värme alls. Den utlovade plats i trappan där hon skulle kunna ha sina ytterkläder gick inte att använda då det blev minusgrader där. Mäklaren har skrivit in trappan upp till hennes lägenhet under rubriken "Hall" i objektsbeskrivningen. Eklaminatgolv var inlagt i övre delen av trappen, vilket man vanligen inte lägger i ett kalltrapphus utan isolering. I klädkammaren som var den enda garderob som fanns och som räknades in i bostadsytan var det kallt och fuktigt. Den garderob som hon själv ställt in i angränsande rum mot klädkammarväggen har blivit förstörd på baksidan av fukt och kyla från klädkammaren.

Även resten av lägenheten är kall. Miljökontoret kom och mätte och konstaterade att det var alldeles för kallt och att även vattentemperaturen var för kall.

Allt handlar om att grundstommen i huset är för dåligt isolerad. Efter många turer mellan entreprenör, bostadsrättsförening och säljare har man satt in en ny dörr, fler element och reglerat vattentemperaturen. I en liten lägenhet blir ytan och möjligheterna till möblering och förvaring mer begränsad när fler element ska rymmas och utlovade bostadsytor inte kan nyttjas.

Första veckorna arbetade hennes farfar och farmor med att försöka hjälpa henne att tätta innerdörren ut mot trappan. De köpte en ny tröskel, såg, tättningslist m.m., för att de då trodde att det var hennes eget ansvar att tätta. Det blev inte bättre. Hela lägenheten fortsatte vara kall och ha en ojämn temperatur.

Badrummet var iskallt och gick inte att använda. Att lägenheten inte klarar av kyla och att fler element har satts in ökar hennes energiförbrukning. Det hade hon inte räknat med då hon köpte lägenheten.

Hon har varit i kontakt med Konsumentrådgivningen i X-köpings kommun. Hon har därigenom förstått att om hon formellt var den första som tillträdde lägenheten skulle hon genom 7 kap. 1-5 §§ bostadsrättslagen haft möjlighet att ställa krav på att bostaden ska hålla en standard som motsvarar en skälig boendemiljö utifrån var bostaden är placerad. Den bostadsrätt hon köpt har inte isolering så som vore lämpligt för en bostad i X-köping. Tyvärr har hennes rättigheter som första ägare av bostadsrätten gått om intet för att entreprenörerna, bostadsrättsföreningen och säljaren gjort en säljteknisk lösning som Mäklaren godtog.

Mäklaren var medveten om den säljtekniska lösning som de tre entreprenörerna i [företaget] AB hade genom att sälja ut lägenheterna till släkt och vänner innan försäljning. Att genom Mäklaren få veta hur [företaget] AB tänkt genomföra denna affär hade varit av stor vikt för henne innan köpet. Mäklaren har i efterhand refererat till säljaren som "dem" och har också vid samtal verkat förvånad över att säljaren till lägenheten skulle ha varit uppe i lägenheten. Uppdragsgivarna/entreprenörerna satte in sig själva i bostadsrättsföreningen, vilket Mäklaren också kände till. Säljarens son, fastighetsmäklaren YY som är suppleant i föreningen, tog direkt över kontakten från säljaren när det uppstod problem.

Lägenheten har vid visning och i all information utannonserats som totalrenoverad i en nybildad bostadsrättsförening. (Den enda åtgärd som kvarstod på gårdshuset

efter renoveringen var målning av fasaden.) ZZ, den mäklare som hon hade all kontakt med, sa att en mycket noggrann renovering utförts och att den efterföljande besiktning som gjorts av Bosyn var tillräcklig för henne.

Hon fick även papper på alla material som använts vid renoveringen. Mäklaren var även medveten om att entreprenörerna, genom att sitta i bostadsrättsföreningens styrelse, innan försäljningen tog ett beslut om att sänka månadsavgifterna under Boverkets rekommendation och därmed försämrade intäkterna till föreningen. Det är inte heller att tänka på henne som köpare.

Köpekontraktet är troligen undertecknat av ordförande i föreningen/byggherren MM och inte av säljaren. Hon har inte delgivits någon fullmakt.

Hon har beräknat skadeståndskravet för tilläggsisolering av fasaden i gårdshuset till ungefärligt 155 kvm. Total kostnad för tilläggsisolering: 155 000 kr (inklusive trappan och bygglovskostnad för fasadändring 7 300 kr enligt X-köpings kommun.)

Ventilationsförbättring, ev. mekanisk ventilation, kontroll av luftomsättning och lufttryck efter tätning av väggar: 20 000 kr.

Utbyte av laminatgolv i trapphus: 5 000 kr

Ekonomisk kompensation för extrautgifter: utlägg för farfar och farmor i materialkostnader, förstörd garderob, inköp av tjockt täcke, bensinkostnader då hon inte kunnat bo där: 5 000 kr

Skadestånd för ogiltigt köpekontrakt, handpenningen: 153 000 kr.

Mäklaren kände även till att hon använt sig av en friskrivningsklausul för säljarens räkning. Då detta var hennes första lägenhetsköp, och det största köp hon gjort i sitt liv, så anser hon att det är av extra stor vikt att hon av Mäklaren skulle fått den information hon behövde för att känna sig trygg i sitt köp och kunna fatta rätt beslut. Att skriva in att lägenheten säljes i befintligt skick och inte tydligt informera om vad det innebar, det vill säga att hon borde besikta, är både försumligt och vårdslöst.

Mäklaren

Reglerna i 7 kap. bostadsrättslagen

Angående det NN anför i fråga om vem som var säljare av lägenheten har hon, Mäklaren, varken muntligt eller i någon handling angett eller indikerat att det var bostadsrättsföreningen som var säljare av lägenheten. Om så hade varit fallet

skulle det i stället ha varit fråga om en *upplåtelse* av bostadsrätten. Alla försäljningar därefter mellan bostadsrättshavare är *överlåtelser*. Att lägenheten salufördes som en totalrenoverad lägenhet i en nybildad förening är i sak korrekt och innebär inte att NN hade haft fog för att dra slutsatsen att det var föreningen som sålde/upplät lägenheten.

Mäklaren har en uppdragsgivare för sitt förmedlingsuppdrag och kan inte påverka vem som äger det objekt som mäklaren får i uppdrag att förmedla. Det ligger inte heller i mäklarens uppdrag att gentemot spekulanterna redogöra för de eventuella för- respektive nackdelar som följer av den hypotetiska situationen att det i stället hade varit föreningen som sålde/upplät bostadsrätten.

Om NN inför sitt köp faktiskt hade beaktat de skillnader som gäller vid en upplåtelse respektive överlåtelse får antas att detta i så fall också hade föranlett NN att förvissa sig om att det var fråga om en upplåtelse och inte en överlåtelse, till exempel genom att fråga henne eller den kollega till henne som NN hade löpande kontakt med under förmedlingen om detta.

Om NN först efter sitt förvärv noterade skillnaden mellan en upplåtelse och överlåtelse och innebörden av bestämmelserna i 7 kap. bostadsrättslagen så har detta inte haft någon inverkan på NN:s beslut att köpa bostadsrätten, och kan därför inte heller vara relevant som en grund för hennes skadeståndskrav.

För tydlighets skull ska noteras att hon inte i något avseende har medverkat till eller lämnat råd till föreningen och/eller säljaren att först upplåta bostadsrätten till säljaren och därefter på nytt till en ny köpare med syftet att sätta 7 kap. bostadsrättslagen ur spel, eller av någon annan anledning.

Innebörden av "befintligt skick"

Att skrivelsen om befintligt skick var med i överlåtelseavtalet för bostadsrätten har hon blivit varnad för av Fastighetsmäklarinspektionen (FMI). FMI:s beslut har emellertid överklagats till förvaltningsrätten och processen har ännu inte avgjorts.¹ Detta avtalsvillkor används sedan flera år, förutom i hennes mäklarföretags köpekontrakt, både i Fastighetsmäklarförbundet FMF:s och Mäklarsamfundets standardavtal avseende överlåtelser för bostadsrätter. Det kan inte anses oaktsamt eller strida mot god fastighetsmäklarsed att en mäklare använder branschens standardavtal vid utförandet av ett förmedlingsuppdrag.

¹ Den är numera avgjord. Förvaltningsrätten fastställde varningen och domen har vunnit laga kraft, nämndens anmärkning.

Hennes kollega ZZ, som också är registrerad fastighetsmäklare och som höll i kontraktsskrivningen i hennes ställe, gick igenom hela köpekontraktet tillsammans med NN, inklusive "befintligt skick"-bestämmelsen, på sedvanligt sätt såsom sker vid alla kontraktsskrivningar. Det stämmer således inte att NN inte skulle ha fått någon information om "befintligt skick"-paragrafen.

Det framgår inte av anmälan eller av den tidigare skriftväxlingen mellan NN och henne på vilket sätt NN menar att skrivningen om befintligt skick har påverkat hennes situation eller om detta har orsakat NN någon skada. En skrivning om befintligt skick innebär inte att en köpare inte kan ha framgång med anspråk mot säljaren, såsom NN tycks göra gällande.

Överlåtelse av bostadsrätter regleras i köplagen. I 19 § köplagen anges bland annat att varan ska anses felaktig även om den sålts i "befintligt skick", om varan inte överensstämmer med sådana uppgifter om dess egenskaper som säljaren lämnat före köpet som kan anses ha inverkat på köpet eller om varan är i väsentligt sämre skick än köparen med hänsyn till varans pris och övriga omständigheter med fog har kunnat förutsätta. Mot bakgrund av att lägenheten och hela fastigheten vid anmälares förvärv var helt nyrenoverad och också salufördes som en helt nyrenoverad lägenhet, torde NN ha goda förutsättningar att göra de väsentliga brister som hon anser föreligga i lägenheten gällande mot säljaren oavsett avtalsvillkoret om "befintligt skick".

Rättsfallen från Högsta domstolen NJA 2016 s. 237 och NJA 1993 s. 436 fastställer också att en alltför allmänt hållen friskrivning inte kan göras gällande mot preciserade uppgifter om lägenhetens beskaffenhet eller positiva egenskaper som påtalats av säljaren i prospektet eller på annat sätt. Vidare kan avsaknad av s.k. kärnegenskaper för lägenheten inte avtalas bort genom att endast ange att lägenheten säljs i befintligt skick.

Hon har också uppfattat att säljaren av bostadsrätten har vidtagit vissa åtgärder på NN:s begäran. Säljaren verkar således ha accepterat ansvar för flera av de brister NN gör gällande. Det framgår inte av anmälan eller den tidigare skriftväxlingen mellan henne och NN om säljaren och/eller föreningen har motsatt sig några krav på åtgärder från NN och i så fall vilka.

Det framgår inte heller närmare utifrån NN:s skrivelser vad hon menar att hon skulle haft för rättigheter mot säljaren om skrivningen om "befintligt skick" inte hade varit med i avtalet. Det är under alla omständigheter endast de eventuella anspråk NN skulle ha rätt till ersättning för från säljaren eller föreningen, och som

anmälaren till följd av avtalsbestämmelsen om befintligt skick inte kan göra gällande, som i förekommande fall kan riktas som skadeståndskrav mot mäklaren. Det är också NN som har bevisbördan för detta.

Vidare åligger det NN att i möjligaste mån begränsa sin förekommande skada genom att vidta skäligen åtgärder mot den primärt ansvariga parten. I detta fall innebär det att anmälaren har att rikta sina anspråk mot sin avtalspart det vill säga säljaren, alternativt mot föreningen avseende frågor som föreningen ansvarar för, eller i förekommande fall entreprenören avseende dennes garantiåtaganden. Föreningen får också antas ha goda förutsättningar att göra brister i renoveringen gällande mot entreprenören som utfört ombyggnationen och renoveringen av föreningens hela fastighet inklusive den aktuella lägenheten.

Påståendet om att ZZ avrådde från egen undersökning/besiktning

Hon förnekar att ZZ, eller hon själv, skulle ha avrått NN från att göra en egen besiktning av lägenheten. Denna fråga kan följaktligen avgöras endast genom vittnesrespektive partsförhör i domstol. Hon hemställer därför att FRN inte lägger NN:s påstående om vad ZZ har sagt till grund för sitt beslut i ärendet.

Hon har i uppdraget samarbetat med ZZ, som också är registrerad fastighetsmäklare. Hon har dock genom hela uppdraget, såsom ansvarig mäklare, lett arbetet med förmedlingen och ansvarat för förmedlingsuppdraget.

Påståendet om att köpet är ogiltigt

Det framgår inte av anmälan eller av den tidigare skriftväxling som hon haft med NN på vilket sätt eller av vilken anledning köpet skulle vara ogiltigt såsom NN påstår. Hennes uppfattning är att köpet är giltigt.

Bostadsrättens skick och de ekonomiska förutsättningarna

Det är inte fastighetsmäklaren som är ansvarig för en förmedlad bostadsrätts skick, vare sig för dolda eller icke dolda fel. En mäklare har heller inte något ansvar för att granska den ekonomiska planen för föreningen, eller hur månadsavgiften förhåller sig jämfört med den ekonomiska planen.

Hon förnekar att hon skulle ha känt till att föreningen medvetet satte månadsavgiften till ett lägre belopp än det som angavs i den ekonomiska planen, såsom påstås av NN.

De extra element som har installerats i lägenheten tar som NN anfört upp plats som annars kunde använts på annat sätt. Det kan dock antas vara svårt att lösa värmeförsörjningen på något annat sätt. Det har oavsett hur värmeproblemen åtgärdas inte ålegat henne att kontrollera isoleringens skick eller värmen, vattentryck eller vattnets temperatur eller eventuella andra brister i lägenheten.

Angående det som anmälaren anför om att trappan upp till lägenheten inte är uppvärmd kan konstateras att det inte heller påståtts av henne. Hon har inte heller försökt förmedla intrycket av att så var fallet.

NN har anfört att flera av de brister som görs gällande hade framkommit om säljaren hade bott i lägenheten. Hon delar inte NN:s uppfattning i detta avseende, utan utgår från att objektsbeskrivningen hade haft motsvarande utformning oavsett om säljaren bott i lägenheten en period efter att renoveringen färdigställts eller inte.

Angående kostnadsposterna i NN:s skadeståndsyrkande

Att tilläggsisolera gårdshuset, om det skulle vara erforderligt, är en fråga för föreningen som äger fastigheten. Att isolera en fastighets fasad är inte upp till en enskild medlem i föreningen att utföra eller bekosta. Det bestrids att detta är en ersättningsgill skada som belastar NN.

Angående den del av kravet som rör ventilationsförbättring framgår inte på vilket sätt NN menar att hon skulle vara skadeståndsskyldig för kostnaderna för att åtgärda ventilationen i lägenheten. NN har inte heller visat att en förbättring av ventilationen är nödvändig.

Angående utbyte av laminatgolv i trapphus framgår inte av anmälan eller av bifogade handlingar grunden för att hon skulle vara skadeståndsskyldig för kostnaden att byta ut laminatgolvet. Det får antas ha framgått för NN när hon besökte visningen att det var denna typ av golv som låg i trapphuset.

Angående posten "Ekonomisk kompensation för extrautgifter" bestrids att hon är skadeståndsskyldig för dessa förbättringar och utgifter, såsom en följd av att en mäklare inte ansvarar för lägenhetens skick. Vidare rör det sig dels om NN:s personliga omkostnader, dels om kostnader som NN har att rikta krav för mot sin avtalspart, det vill säga säljaren av bostadsrätten.

Avseende den sista posten "Ogiltigt köpekontrakt" framgår som ovan nämnts inte på vilket sätt NN menar att köpekontraktet är ogiltigt. Det framgår inte heller vilken skada NN menar att detta har medfört, eller varför beloppet skulle motsvara handpenningen. Om köpet är ogiltigt får det antas ha varit möjligt för NN att avstå från

att tillträda bostadsrätten. Hon bestrider att hon är skadeståndsskyldig även avseende detta belopp.

Skadeståndskravet är för sent framställt

Hon kan inte se att NN framställt skadeståndskrav, eller på något sätt underrättat henne att hon kräver ersättning, förrän NN gav in sitt skadeståndskrav till FRN den 1 september 2017. Även om NN:s anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen skulle anses utgöra en underrättelse om skadeståndskrav mot henne, vilket bestrids, så är detta framställt först den 12 juni 2017.

Hon har heller inte uppfattat att NN har framställt något ersättningskrav mot henne i de kontakter som har föregått NN:s skadeståndskrav från den 1 september 2017.

Mot denna bakgrund är det hennes uppfattning att NN skadeståndskrav har framställts för sent för att kunna göras gällande.

Verka för undersökning av lägenheten

Såsom anförts har hon använt det för branschen rådande standardkontraktet för överlåtelse av bostadsrätt. NN:s formulering i anmälan "Att skriva in att lägenheten säljes i befintligt skick..." ger bilden av att hon aktivt har ändrat köpekontraktet för den aktuella bostadsrätten till säljarens fördel genom att lägga till paragrafen om befintligt skick för den aktuella överlåtelsen. Som framgått tidigare är så alltså inte fallet.

I samband med visning tillhandahöll hon ett prospekt med köparinformation. Av köparinformationen framgick under avsnittet "Undersökningsplikt" bland annat att bostadsrätten köptes i befintligt skick, samt en övergripande information om vad detta innebar. Vidare framgick att köparen av mäklaren och säljaren uppmanades att noggrant undersöka bostadsrätten, gärna med hjälp av en sakkunnig person, samt att läsa årsredovisningen i syfte att få inblick i föreningens ekonomi.

I köpekontraktet framgick också av § 14 att NN hade fått information om sin undersökningsplikt. Vidare framgick att NN genom sin underskrift bekräftade att hon var fullt införstådd med undersökningsplikten, men att hon valde att avstå besiktning med hjälp av sakkunnig besiktningsman. I det närmast därpå följande avsnitt i kontraktet fanns ett antal ikryssade rutor av vilka bland annat framgick att NN bekräftade att hon fått, tagit del av och var införstådd med bland annat köparinformationsbladet "Info, Undersökningsplikt och Felansvar".

Beaktat det NN anfört om att detta var hennes första bostadsrättsköp, får förut-sättas att NN noggrant tog del av samtliga handlingar som hon, Mäklaren, tillhan-dahöll samt reagerade och ställde frågor om det var något i köpekontraktet som hon inte förstod, eller som enligt NN:s uppfattning inte stämde med det som hon, Mäklaren, hade sagt. Så skedde emellertid inte.

Mot bakgrund av att förmedlingen avsåg en nyrenoverad lägenhet i en nyrenove-rad byggnad, hade hon inte heller haft någon anledning att anta att det skulle fö-religga några brister i lägenheten av det slag som NN gör gällande. Det fanns därför inte skäl för henne att utöver den lämnade informationen om befintligt skick och undersökningsplikt i prospektet och köpekontraktet, lämna någon ytterligare re-kommendation eller rådgivning till NN om att låta besiktiga lägenheten.

Hon förnekar således att det enligt god fastighetsmäklarsed eller av andra skäl hade ålegat henne att utöver den skriftliga informationen som NN fick del av inför sitt köp också särskilt i någon annan form rekommendera NN att uppdra åt en be-siktningsman att utföra en ytterligare besiktning av lägenheten. Varken hon eller hennes kollega ZZ har dock som tidigare anförts avrått NN från att utföra en egen besiktning.

Det framgår inte av anmälan, eller den föregående skriftväxlingen, vad NN menar skulle ha framkommit om hon, NN, hade beställt en egen besiktning, eller vilken typ av besiktning hon i så fall avsett att beställa. Den absolut vanligaste typen av besiktning inför överlåtelser av bostadsrätter eller fastigheter är så kallade överlå-telsebesiktningar enligt SBR-modellen. Det kan därför enligt hennes uppfattning antas att det är just en sådan besiktning som anmälaren skulle ha beställt om hon hade valt att besiktiga lägenheten inför sitt köp. I en överlåtelsebesiktning enligt SBR-modellen ingår varken mätningar, provtagningar eller besiktning av installat-ioner. Hennes uppfattning är att ingen av de brister i lägenheten som NN gör gäl-lande att de förelåg i lägenheten vid överlåtelsen skulle ha upptäckts eller noterats vid en sådan besiktning.

NN har genmält:

Mäklarens uppgift som ansvarig mäklare var bland annat att förmedla ett tryggt köp och tillvarata hennes intressen som köpare. På vilket sätt anser Mäklaren och övriga inblandade på mäklarföretaget att de har gjort det?

Mäklaren aldrig överhuvudtaget i kontakt med henne innan mötet på banken och hennes ställföreträdare ZZ lämnade många felaktiga och vilseledande uppgifter i

frågor som var avgörande vid hennes köp. Eftersom säljaren inte hade bott i lägenheten och inte heller hade någon kännedom om den (vilket Mäklaren kände till) undanhölls viktig information för henne.

Hon fick av ZZ, som var den som hela tiden var hennes kontakt, informationen om att det var tre killar som var säljare till allt. Hela föreningen var ute till försäljning vid samma tillfälle och ZZ sa att allt var nytt, noggrant renoverat och därefter besiktigat. Hon fick även Bosyns besiktningsprotokoll av ZZ, och hon avrådde henne från att göra en egen besiktning eftersom det redan var gjort. Hon litade på att ZZ gav henne rätt upplysning.

Hon skrev under överlåtelseavtalet tillsammans med ZZ enbart eftersom säljaren inte kunde närvara. ZZ bad henne lämna kvar sina undertecknade papper för att säljaren skulle kunna skriva under vid ett senare tillfälle. Mäklaren LL och KK har bägge två undertecknat kontraktet efteråt utan hennes närvaro. Hon har i efterhand förstått att hon skrivit kontrakt med bostadsrättsföreningens dåvarande ordförande KK och inte med säljaren. Någon fullmakt från säljaren JJ har hon aldrig fått ta del av.

De två första månaderna kunde hon överhuvudtaget inte flytta in och bo i sin lägenhet då det saknades både värme och varmvatten. Hon tog kontakt med Mäklaren och ZZ direkt vid årsskiftet 2016/17, både skriftligt och muntligt. De visste inte då vem av dem som skulle ansvara. Hon försökte även nå bostadsrättsföreningen som inte svarade eller ringde upp. Hon hade iskallt inne i hela lägenheten. Det blåste kallluft som en ström överallt och hon frös, trots att hon hade alla element på. Halldörren på övervåningen mot trappen hade stora glipor mot dörrkarmen och tröskeln där det blåste in kallluft i lägenheten. Hallens golv inne i lägenheten hade minusgrader och i övrigt var det för kallt för att vara inomhus utan ytterkläder. Toalettens kakel uppmätte enstaka plusgrader och hon hade is på insidan av fönstren. Hon kontaktade kommunens miljökontor som utförde mätningar av temperaturer och det konstaterades att det var alldeles för kallt och att vattentemperaturen var för låg. Hon kunde inte diska, duscha eller packa upp sina tillhörigheter. Allt fick stå kvar i kartonger och säckar. Klädkammaren var både fuktig och iskall. Garderoben som hon själv ställt in i sovrummet mot klädkammarens vägg blev fuktskadad på baksidan.

Det tog omkring fyra månader efter hennes tilltänkta inflyttningsdatum (den 8 december 2016) innan planerade åtgärder med ytterligare element och ny dörr var klar. Problemen med kyla och genomsläpplighet kvarstår trots åtgärderna. Inom-

hustemperaturen följer utomhustemperaturen. Trappen i lägenheten saknar isolering och det påverkar hela lägenheten framförallt vintertid. Vid minusgrader ute tvingas hon klä på sig ytterkläder för att öppna och låsa ytterdörren. De ytterligare element som sattes in på övervåningen var en förutsättning för att överhuvudtaget kunna bo i lägenheten. Dock förändrar elementen (som egentligen skulle funnits där innan försäljningen) lägenhetens möjligheter till förvaring och möblering, vilket blir extra kännbart i en redan liten lägenhet.

Säljs och värderas en totalrenoverad lägenhet till miljonbelopp på 2000-talet genom en överlåtelse i en befintlig bostadsrättsförening, förutsätter hon att den har en bättre standard än ett sommarhus med vedspis och utedass, om inte annat anges vid köpet.

Mäklaren hänvisar, genom sitt ansvarsförsäkringsbolag, till bostadsrättsföreningens garantier på byggnationer och renoveringar som utförts. Det är inte i första hand renoveringsåtgärderna som är problemen. Problemen är de åtgärder som aldrig utfördes i samband med "totalrenoveringen". Det vill säga avsaknad av funktionell isolering i huskonstruktionen och att trappen som leder upp inne i byggnaden/lägenheten helt saknar någon form av isolering eller värme. Enligt säljaren tillhör trappen hennes lägenhet. Mäklaren skulle ha upplyst henne om att säljaren inte kände till något om lägenhetens skick då han aldrig har bott där, vare sig innan eller efter renoveringen. Skulle hon ha gjort en överlåtelsebesiktning skulle inte den dåliga isoleringen i lägenheten ha upptäckts. Bristerna upptäckts bara då man bor i lägenheten, vilket säljaren aldrig gjort. Mäklaren visste vilka risker det kunde innebära för mig att säljaren inte visste något om lägenheten och hennes försumlighet gentemot henne som förstagångsköpare har gjort henne rättslös. Enligt henne uppfattning är det anmärkningsvärt att en mäklare godkänner att en säljare, som mäklaren vet inte har bott i lägenheten, skriver under på att all information om lägenhetens skick har framgått.

Mäklarens ansvarsförsäkringsbolag har tidigare angett att mäklaren får undanhålla att värme saknas till förmån för säljarens ekonomiska intressen. Hennes uppfattning är att säljaren skulle ha upplyst om vad han kände till innan försäljning och att han inte skulle ha beskrivit lägenheten som han gjorde ifall han bott där. Hon tror att man som människa är mer ärlig.

Vid möte med Mäklaren den 23 mars 2017 framförde hon initialt sitt skadeståndskrav. Mäklaren påstod sig då inte ha någon försäkring som täckte annat än det som gick sönder på visningar. Då hon inte kunde flytta in i sin lägenhet som avtalat och

planerat blev hennes tillvaro kaos. Hon tog kontakt med VV, Konsumentvägledningen i Umeå Kommun, som försökte ge henne råd och även hjälpa henne i kontakten med Mäklaren.

Mäklarens omsorg om henne som köpare har varit obefintlig, därför har hon riktat skadeståndskravet mot henne. Hon hade aldrig köpt lägenheten med korrekta upplysningar. Hon känner sig grundlurad.

Mäklaren har genmält:

Lägenhetens skick

I NN:s senaste yttrande upprepas uppfattningen att den bristfälliga informationen från säljaren berodde på att denne inte hade bott i lägenheten inför försäljningen.

I yttrandet anges också att hennes kollega, den registrerade fastighetsmäklaren ZZ, hade lämnat information till NN om att det var "tre killar som var säljare till allt" och att "hela föreningen var ute till försäljning vid samma tillfälle". Det förnekas att ZZ har påstått detta, men om NN uppfattade partsställningen på detta sätt är det svårt att se att hon samtidigt hade fått uppfattningen att säljaren bodde i lägenheten och därför också i samband med försäljningen skulle ha informerat henne om de brister hon gör gällande avseende lägenhetens skick.

NN bekräftar också det hon anfört tidigare om att de aktuella bristerna inte skulle ha upptäckts vid en överlåtelsebesiktning. Påståendet om att ZZ avrått NN från att göra en egen besiktning, vilket förnekas, torde därför sakna betydelse för bedömningen av skadeståndskravet.

Hon har utfört uppdraget

Av NN:s yttrande får man intrycket att hon, Mäklaren, delegerade stora delar av förmedlingsuppdraget. Detta är inte en korrekt beskrivning av de verkliga omständigheterna. Hon hanterade hela processen med intag, fotografering, marknadsföring och det förberedande arbetet inför visningarna. Hon har vidare haft all dialog med säljaren samt den person som säljaren befullmäktigat att underteckna köpekontraktet. Hon har också stått som ansvarig mäklare i all annonsering, i prospektet och i övriga handlingar. Inför den första visningen välkomnade hon bland annat NN till visningen via e-post med anledning av att NN gjorde en intresseanmälan inför visningen. Därefter har hon skickat ytterligare e-post till NN med information efter visningen. Hon har också hållit i två öppna visningar där NN och hennes mamma var på plats. Hon har också hanterat tillträdet för bostadsrätten. Med anledning av att hon under en mindre del av förmedlingsprocessen var bortrest på

semester biträdde hon av sin kollega, den registrerade fastighetsmäklaren ZZ, i samband med budgivning och kontraktsskrivning. ZZ åkte också ut för en extra privat visning för NN.

Säljaren har känt till och accepterat att hon var bortrest under en del av förmedlingsprocessen. Hon och ZZ har under hela processen, således även under Mäklarens semester, haft löpande dialog kring förmedlingen.

Reklamation har skett för sent

Varken hon eller hennes kollega ZZ har uppfattat att NN framställt något muntligt krav mot dem vid något tillfälle, således inte heller vid mötet den 23 mars 2017, så som NN gör gällande. Hon vidhåller att kravet är för sent framställt.

För tydlighets skull ska också noteras att varken hon eller ZZ har uppgett att deras försäkring inte täcker något annat än det som går sönder på visningar, så som såsom NN påstår.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet, objektsbeskrivningen, ett beslut från Fastighetsmäklarinspektionen, en dom från Förvaltningsrätten i Karlstad, ett besiktningsprotokoll över ombyggnaden, tre ljudinspelningar samt mejlkorrespondens mellan NN och YY.

Av köpekontraktet framgår att det undertecknades av en KK som ombud för säljaren.

I beslutet från Fastighetsmäklarinspektionen meddelades Mäklaren en varning för att hon hade använt ett köpekontrakt där lägenheten såldes i befintligt skick enligt 19 § köplagen. Inspektionen ansåg att det stred mot god fastighetsmäklarsed att använda en sådan klausul om lägenheten var ny och säljaren aldrig hade bott i lägenheten och därför inte kunde lämna upplysningar om den. Beslutet fastställdes senare av Förvaltningsrätten i Karlstad. Domen har vunnit laga kraft.

I dokumentet "Köparinformation – Bostadsrätt" angavs bland annat följande.

"Undersökningsplikt

[...]

Utgångsläget är att du köper bostadsrätten "i befintligt skick" med den utrustning och det slitage som finns. Det innebär att du efter köpet inte kan klaga på att exempelvis

en äldre spisfläkt inte fungerar. Som köpare får du inte åberopa fel som du antas ha känt till vid köpet eller vad som borde ha upptäckts vid en noggrann undersökning. Det innebär att felet inte ska kunna misstänkas utifrån de förutsättningar som finns mot bakgrund av bostadens ålder och skick. Inte heller ska felet ha kunnat upptäckas vid en ordentlig genomgång av bostadsrätten. Detta gäller även om någon undersökning inte genomförts! Upp till två år efter köpet ansvarar säljaren således för fel som har funnits vid köptillfället, men som inte gått att upptäcka vid en noggrann besiktning eller som köparen inte kan haft fog att förutsätta med tanke på bostadens ålder, skick och konstruktion. Undantagsvis kan säljarens ansvar sträcka sig i tio år.

Köparen uppmanas av säljaren och fastighetsmäklaren att noggrant undersöka bostadsrätten, från ytterdörr till fönster. Ta gärna hjälp av en sakkunnig person.

[...]

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.

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.

Ogiltigt avtal

NN har inte uttryckligen angett varför överlåtelseavtalet mellan henne och säljaren skulle vara ogiltigt.

En möjlig ogiltighetsgrund, som NN har snuddat vid, är att KK skulle ha saknat behörighet att underteckna köpekontraktet för säljarens räkning. NN har här uppgett att hon aldrig fick se någon fullmakt. Vid bostadsrättsköp är emellertid muntliga fullmakter civilrättsligt giltiga. (Att en fastighetsmäklare inte bör förlita sig på

muntliga fullmakter är en annan sak.) Det finns heller inget som tyder på att säljaren skulle ha gjort gällande att han aldrig lämnade någon fullmakt, vare sig muntlig eller skriftlig, till KK.

Nämnden tillägger att *om* köpet var ogiltigt, vilket alltså inget tyder på, blir rättsföljden att lägenheten ska återlämnas till säljaren mot att NN återfår köpeskillingen jämte avkastningsränta. NN har inte förklarat på vilket sätt det skulle innebära en skada för henne.

Rätt att framställa krav mot föreningen

NN har gjort gällande att hon gick miste om sina möjligheter att ställa krav mot bostadsrättsföreningen på grund av att lägenheten inte uppläts direkt till henne. Mäklaren har i och för sig inte invänt mot detta, men eftersom det gäller en rättstillämpningsfråga har nämnden ändå möjlighet att pröva påståendet.

De krav på lägenhetens skick vid tidpunkten för upplåtelsen som en ursprunglig förvärvare kan göra gällande framgår av 7 kap. 1 § bostadsrättslagen (BRL). I 7 kap. 2 § BRL anges vilka påföljder som kan göras gällande mot föreningen om skicket inte är godtagbart enligt 1 §. Frågan är om dessa regler *endast* gäller mellan föreningen och den ursprungliga förvärvaren, så som NN menar, eller om de även gäller mellan föreningen och den ursprungliga förvärvarens successorer, det vill säga den eller de som har förvärvat bostadsrätten av den ursprungliga förvärvaren eller av senare innehavare.

Frågan om successorers rätt mot föreningen berörs inte i lagtexten och den har såvitt känt inte heller prövats i praxis. Den har behandlats i den rättsliga litteraturen, och där har åsikterna varit delade. I kommentaren till bostadsrättslagen anges, kortfattat och utan angivande av rättsligt stöd, att bestämmelserna i 7 kap. 1 och 2 §§ BRL "[inte gäller] när bostadsrätt har övergått till ny innehavare [...]."² Docenten Erika P. Björkdahl har behandlat frågan i en nyligen publicerad artikel och där argumenterat för att ett upplåtelseavtal inte endast är gällande mellan parterna i avtalet utan att föreningen är prestationsskyldig mot alla framtida innehavare av bostadsrätten.³

Nämnden delar Erika P. Björkdahls uppfattning. Enligt grunderna för reglerna om överlåtelse av enkla skuldebrev bör en förvärvare, i detta fall NN, kunna framställa

² Se Bob Nilsson-Hjorth och Ingrid Ugglå, Bostadsrättslagen. En kommentar, Zeteo 2017-06-08, kommentaren till 7 kap. 2 §, avsnitt 01.

³ Se Erika P. Björkdahl, Bostadsrättens och upplåtelseavtalets rättsliga natur (särskilt s. 52), i antologin Bostadsrätten i initial- och övergångsskeden, Stockholm Centre for Commercial Law, 2019.

samma krav mot föreningen på lägenhetens skick som den ursprungliga förvärvaren kunde. Nämnden anser alltså att 7 kap. 1 och 2 §§ BRL är direkt tillämpliga mellan NN och föreningen.

Att lägenheten överläts till NN av en säljare, och inte uppläts till henne av föreningen, försämrar alltså inte NN:s ställning i förhållande till föreningen. Av det sagda följer att Mäklaren inte kan vara skadeståndsskyldig på den nu angivna grunden.

Nämnden tillägger att de påföljder som kan komma ifråga anges uttömmande i 7 kap. 2 § BRL. Påföljderna är att bostadsrättshavaren

”får ... avhjälpa bristen på föreningens bekostnad, om inte styrelsen på tillsägelse ombesörjer åtgärden så snart det kan ske. Kan bristen inte avhjälpas utan dröjsmål eller underlåter styrelsen att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten. Uppsägning får dock ske endast om bristen är av väsentlig betydelse. Sedan bristen blivit avhjälpd får uppsägning inte ske. För den tid lägenheten är i bristfälligt skick har bostadsrättshavaren rätt till skälig nedsättning av årsavgiften.

Bostadsrättshavaren har även rätt till ersättning för skada, om bristen beror på försummelse från föreningens sida.”

Befintligt skick-klausulen

Enligt 19 § köplagen innebär en befintligt skick-klausul bland annat att varan, för att den ska anses som felaktig, måste vara i väsentligt sämre skick än vad köparen med fog kunde förutsätta. Det är en begränsning av säljarens ansvar jämfört med vad som annars gäller.

En befintligt skick-klausul innebär också, återigen enligt 19 § köplagen, att varan är felaktig om

”säljaren före köpet har underlåtit att upplysa köparen om ett sådant väsentligt förhållande rörande varans egenskaper eller användning som han måste antas ha känt till och som köparen med fog kunde räkna med att bli upplyst om, under förutsättning att underlåtenheten kan antas ha inverkat på köpet.”

Befintligt skick-klausulen infördes som standard för ett antal år sedan i de s.k. branschgemensamma avtalen, som är ett samarbete mellan Mäklarsamfundet, Fastighetsbyrån och Svensk Fastighetsförmedling.

Nämnden delar Fastighetsmäklarinspektionens uppfattning att en befintligt skick-klausul inte alltid är lämplig, särskilt inte vid förmedling av nyproducerade bostäder. En säljare av en nyproducerad bostad torde mer sällan ha anledning att vilja friskriva sig från köprättsligt ansvar, och en sådan säljare har sällan eller aldrig några upplysningar om bostaden som han kan lämna till köparen.

Generellt gäller också att en mäklare bör informera parterna om rättsverkningarna av en befintligt skick-klausul, oavsett om det finns skäl att rekommendera klausulen i den konkreta affären eller inte. I den s.k. köparinformation som Mäklaren tillhandahöll, och som refererats ovan under rubriken "Utredningen", nämndes visserligen att lägenheten såldes i befintligt skick, men informationen om vad det innebar var högst bristfällig.

Sammanfattningsvis så långt anser nämnden att Mäklaren var oaktsam genom att tillhandahålla en befintligt skick-klausul i den aktuella affären, utan att diskutera frågan med parterna och informera om innebörden. Att klausulen tillhandahålls i de branschgemensamma avtalen saknar betydelse för den bedömningen.

Frågan uppkommer nu om NN har lidit någon ekonomisk skada på grund av befintligt skick-klausulen. Det kräver i så fall att hon med framgång hade kunnat kräva säljaren på prisavdrag eller avhjälpande om befintligt skick-klausulen inte hade funnits, men att hon på grund av klausulen inte kan det. Den slutsatsen är emellertid inte möjlig att dra med ledning av den utredning som har presenterats i ärendet. NN:s krav kan därför inte bifallas på denna grund.

Nämnden tillägger att samma krav som NN kan eller hade kunnat driva mot säljaren, bör hon kunna driva mot föreningen, se ovan under rubriken "Rätt att framställa krav mot föreningen". Även om det kan vara mer fördelaktigt att framställa ett krav mot säljaren – ett krav mot föreningen framställs ju delvis och indirekt mot bostadsrättshavaren själv – torde NN kunna få större delen av sitt krav täckt av föreningen.

Rekommendation att inte undersöka

En mäklare är enligt 16 § fastighetsmäklarlagen skyldig att verka för att köparen undersöker eller låter undersöka bostaden. NN har uppgett att Mäklarens kollega ZZ tvärtom avrådde henne från detta, vilket Mäklaren har förnekat.

För att NN ska kunna få skadestånd på den nu angivna grunden krävs bland annat att hon kan visa att felet i lägenheten hade upptäckts vid en besiktning. Det har hon emellertid inte visat. Tvärtom har hon själv uppgett att "skulle hon ha gjort en

överlåtelsebesiktning skulle inte den dåliga isoleringen i lägenheten ha upptäckts". Det saknar därmed betydelse om ZZ avrådde NN från att undersöka lägenheten eller inte. Annorlunda uttryckt finns det inget orsakssamband mellan påstådd oaktsamhet och skada i denna del.

Sänkning av månadsavgiften

NN har gjort gällande att föreningen före försäljningen sänkte månadsavgifterna till en nivå som understeg Boverkets rekommendationer. Mäklaren har invänt mot ett delvis annat påstående; hon har uppgett att hon inte kände till att avgifterna inte överensstämde med de som angavs i den ekonomiska planen. Nämnden utgår därför från att planen överensstämde med Boverkets rekommendationer och att avgifterna sänktes jämfört med planen.

Enligt nämndens uppfattning var Mäklaren inte skyldig att undersöka om avgifterna i den ekonomiska planen understeg Boverkets rekommendationer. Hon agerade alltså inte oaktsamt i den delen. Nämnden tillägger att en skada endast skulle kunna bestå i att NN förleddes att tro att föreningens ekonomi var bättre än den var och att hon därmed betalade ett för högt pris för lägenheten. NN har emellertid inte gjort gällande någon sådan skada.

Sammanfattning

Nämnden har kommit fram till att inget i utredningen talar för att köpet var ogiltigt. Om köpet mot förmodan var ogiltigt, har det inte framkommit på vilket sätt detta skulle medföra en ekonomisk skada för NN.

NN har gjort gällande att hennes rätt att framställa krav mot föreningen gick om intet eftersom lägenheten inte uppläts till henne av föreningen. Nämnden delar inte den uppfattningen utan anser att NN kan framställa samma krav mot föreningen som den ursprungliga förvärvaren kunde.

NN har vidare gjort gällande att Mäklaren var oaktsam genom att tillhandahålla en s.k. befintligt skick-klausul. Nämnden håller med om att det var oaktsamt, men anser inte att det är visat att klausulen orsakade NN någon ekonomisk skada.

NN har även gjort gällande att föreningen sänkte månadsavgifterna till en icke hållbar nivå. Nämnden konstaterar att en skada i denna del endast kan bestå i att en köpare förleddes att tro att föreningens ekonomi var bättre än den var, men NN har inte påstått att hon lidit någon sådan skada.

NN har slutligen gjort gällande att ZZ avrådde henne från att besiktiga lägenheten. Nämnden konstaterar att NN själv uppgett att felet inte skulle ha upptäckts vid en besiktning och att det påstådda avrådandet därmed saknade betydelse.

Övrigt

NN har uppgett att fastighetsmäklaren YY var son till säljaren av lägenheten, ledamot i det bolag som stod bakom bostadsrättsprojektet och suppleant i bostadsrättsföreningens styrelse. Hon har också uppgett att YY företrädde säljaren när hon framställde krav mot denne.

YY är inte föremål för prövning i detta ärende. Nämnden vill ändå påpeka att en registrerad fastighetsmäklare inte får vara ombud för någon av parterna i en bostadsaffär, se 15 § fastighetsmäklarlagen.

Nämnden påpekar också att en registrerad fastighetsmäklare inte får ägna sig åt handel med bostäder, se 13 § fastighetsmäklarlagen. Det saknar betydelse om mäklarverksamheten bedrivs i ett bolag och handeln i en annan, se prop. 1994/95:14 s. 79. Det saknar också betydelse om handeln bedrivs genom en bulvan.

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.