

**Anmälare**

NN

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

1. Biträdande förbundsjuristen LÅR
2. Jur kand ME

**Saken**

Skadestånd

---

**BESLUT**

Mäklaren rekommenderas att betala 48 750 kr till NN.

---

**YRKANDE M.M.**

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 200 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

**BAKGRUND**

Den 21 september 2018 köpte NN bostadsrättslägenheten nr XX i Brf XX för 3 090 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren. Tillträde skedde den 20 november 2018.

Säljarna hade utan tillstånd från föreningen byggt om lägenheten med påföljd att ventilationen i badrummet blev otillräcklig och behövde åtgärdas. NN har gjort gällande att Mäklaren kände till detta, men att hon inte informerade honom om det.

Nämnden anmärker att Mäklaren har låtit sig företrädas av två ombud som, såvitt framgått, inte har samarbetat med varandra. Av det skälet redovisas nedan vilket ombud som står bakom en viss inlaga.

## GRUNDER

### NN

NN har i sammandrag anfört följande.

Mäklaren åtog sig att förmedla lägenheten trots vetskap om rådande konflikt mellan säljarna och bostadsrättsföreningen. Säljarna hade alltsedan år 2015 gjort omfattande ombyggnationer och väsentliga ingrepp i lägenheten, utan tillstånd från föreningen. Mäklaren borde ha avstått från att förmedla lägenheten. Hon borde i alla händelser ha informerat honom om det hon kände till.

Mäklaren underlät att informera honom om att säljarna inför försäljningen hade gjort en OVK (obligatorisk ventilationskontroll) med ej godkänt resultat.

Mäklaren kände till att kommunen hade förelagt föreningen att åtgärda ventilationen i lägenheten, men informerade honom inte om det.

Föreningen har med anledning av de otillåtna åtgärderna ålagts att åtgärda ventilationen senast den 12 mars 2019. Föreningen har inhämtat offerter. Kostnaden för den enklaste åtgärden uppgår till 11 000 kr plus moms. Den kostnaden står föreningen för. Åtgärden är dock inte acceptabel då den medför en skrymmande och allvarlig försämring av utrymmet i det utbyggda badrummet med en sänkning av värdet på lägenheten. Ett besiktningsföretag som säljarna hade anlitat föreslog installation av s.k. pax-fläkt. På fråga från honom har föreningen sagt man enligt expertis inte får montera en sådan fläkt på en självdragskanal som den befintliga, utan en sådan fläkt måste monteras på en tät kanal. Det skulle heller inte lösa ventilationsproblemet i det tillbyggda badrummet som saknar ventilation. Lösningen medför också en väsentlig försämring av lägenhetens karaktär med hänsyn till att man måste dra ett ventilationsrör i plåt över hela badrummet, vilket kommer att inskränka på utrymmet och utseendemässigt vara undermåligt.

En acceptabel lösning som inte medför en värdeminskning kostar 50 000 kr plus moms. Till detta kommer besiktningskostnader om cirka 5 000 kr, totalt cirka 70 000 kr. Den lösningen innebär inget ingrepp i det befintliga badrummet. En separat kanal från det tillbyggda duschtrymmet kommer att dras upp till vinden, där en s.k. boxfläkt monteras.

Han yrkar också på ersättning för inkomstbortfall om 15 781 kr under perioden den 25 januari - 7 februari då han på grund av det inträffade tvingades sjukskriva sig.

Ersättning för värdeminskning på grund av andra otillåtna åtgärder i bostaden uppgår till 115 000 kr. De otillåtna åtgärderna kan komma att leda till krav på återställning med åtföljande idag okända kostnader. Han har frågat föreningen och fått veta att säljarna inte hade tillstånd från föreningen att göra de förändringar i lägenheten som de hade gjort (olika ingrepp i ledningar, tätskikt, stammar och brandskydd). De hade också rivit en bärande vägg utan föreningen tillstånd med olika skador som följd, vilket nu bland annat förhindrar planerad avluftning från avloppsstammen i underliggande lägenheter. Enligt föreningen var det planerat att det skulle lösas genom en dragning i den nu rivna väggen upp och ut i nock på fastigheten. Rivningen har också ett till att kanalen på vinden havererat. Kanalen sörjer för ventilationen från badrum i underliggande lägenheter och måste nu ersättas till mycket stora kostnader.

### **Mäklaren (genom ME)**

Någon bristande handläggning har inte förekommit i förmedlingen och inte heller något undanhållande av fakta.

NN uppmanades att ta kontakt med föreningen innan undertecknandet av köpeavtalet, det framgår av köpeavtalets § 14.

Den 11 september 2018 kom NN på visning och la samtidigt ett bud på utgångspriset. Den 20 september talade han och Mäklaren igen om att det förelåg en konflikt mellan säljarna och föreningen och hon bad honom ta kontakt med föreningen och att han skulle återkomma när han ville skriva avtal. Det gjorde han dagen därpå, den 21 september. Det gick alltså tio dagar från visning och bud till kontraktsskrivning.

Det finns en lösning för att åtgärda det som ska åtgärdas. Den lösningen kostar 11 000 kr och föreningen står för den kostnaden. Vill NN inte acceptera den lösningen utan väljer en väsentligt dyrare lösning får han själv stå för merkostnaden.

Att NN var sjukskriven under en period är inget som hon ska stå för. På samma sätt förhåller det sig med den yrkade ersättningen för värdeminskning på grund av andra otillåtna och nu helt okända åtgärder i bostaden.

#### **NN har genmält:**

Han kontaktade inte föreningen före kontraktsskrivandet då både Mäklaren och säljarna hade svartmålat föreningen och styrelsen och då Mäklaren påstod att det inte fanns några problem.

Mäklaren ombud ME skrev i sitt första svar: *"Den 15 december... Mäklare ringer dig och ber att du ska kontakta säljarna eftersom de gjorde en besiktning just innan de lämnade lägenheten."* Detta var inte sant då besiktningen gjordes i juni, enligt besiktningsprotokollet.

Ombudet skrev vidare: *"2019-01-26 talar Mäklaren i telefon med dig och du uppger att föreningen säger att OVK ej är godkänd. Mäklaren säger som det är att hon hela tiden trott att den var OK. Jag ringer säljarna...De säger samma sak att ventilationsfirman som var på plats innan tillträdet hade sagt att det bara var att sätta in en paxfläkt."*

Mäklaren ljuger då hon redan i samband med utlysningen av lägenheten fick skriftlig information av föreningen om att OVK:n var underkänd och – har han fått veta senare – att säljarna var för föremål för en juridisk handläggning på grund av otillåtna åtgärder i lägenheten. Den av säljarna anlitate ventilationsfirman var på plats den 6 juni, det vill säga flera månader innan han tittade på lägenheten och resultatet blev då också underkänt. Detta har Mäklaren undanhållit; hon borde ha meddelat honom detta innan kontraktet skrevs på. Men detta fick föreningen kännedom om först genom kommunens föreläggande i januari 2019, varefter föreningen meddelade honom.

Föreningen har erbjudit en lösning som kostar 11 000 kr plus moms, enklast tänkbara och förödande för lägenheten ur ett estetiskt perspektiv. Om han vill ha något annat måste han själv betala för det. Och det går inte att, citat, *"bara sätta dit en paxfläkt"*. Alternativet kostar 50 000 kr plus moms.

#### **Mäklaren har genmält (genom LÅR):**

Hon blev inför förmedlingen informerad av såväl föreningen som säljaren att säljaren hade låtit utföra renoveringar i bostaden utan föreningens tillstånd. Hon kände emellertid inte till att det före förmedlingen meddelats att OVK i bostaden blivit underkänd och inte heller att detta skulle leda till föreläggande om åtgärd.

Den information hon erhöll vidarebefordrade hon till NN. Hon har i telefonsamtal med honom, efter visning men före kontraktsskrivning, bett honom att själv kontakta föreningen för att få situationen beskriven från dem. Under mötet för kontraktsskrivning inledde hon med att be säljaren att med egna ord beskriva den pågående konflikten, eller situationen, med föreningen. Det togs också in en klausul i överlåtelseavtalet om att köparen uppmanats att kontakta säljaren och föreningen i denna del. Hon har därmed uppfyllt sin skyldighet dels i att upplysa NN om vad hon själv känner till, dels verka för att eventuella oklarheter reds upp mellan parterna.

Hon förnekar att hon skulle talat om föreningen på sådant sätt som NN gör gällande som skäl till varför han inte tog en sådan kontakt. Det är hennes uppfattning att hon i allt agerade professionellt och utan värdering i sak förde vidare den information hon fick av föreningen och säljaren.

Såvitt hon förstår blev NN uppringd av en styrelsemedlem i föreningen i samband med hans ansökan om medlemskap. Kort efter detta sändes ett brev ut innehållande information om att den OVK som genomförts lett till ett underkänt resultat i den aktuella bostadsrätten. Detta brev sändes även till henne och var den första informationen hon erhöll om de brister som konstaterats i OVK.

Sammanfattningsvis bestrids att hon undanhållit någon information från NN inför hans köp. Det bestrids vidare att hon brustit ifråga om att verka för att NN erhöll korrekt information direkt från de berörda källorna, eller att hon på något sätt motarbetat han försök att göra detta. Hon kan därmed inte anses ha agerat skadeståndsgrundande.

#### **Mäklaren har genmält (genom ME):**

Hon har inte svartmålat föreningen eller styrelsen utan enbart uppmanat NN att kontakta föreningens styrelse och dessutom även skickat kontaktuppgifter eftersom säljarna inte fått föreningens godkännande av sin reovering.

När det gäller OVK-besiktning så är det gjort två stycken, en i juni och en i november före tillträdet. Hon fick ingen kopia av den senare besiktningen, varför hon uppmanade köparen att kontakta säljarna så han kunde erhålla ett exemplar.

#### **NN har genmält:**

Mäklaren underrättades redan den 30 maj 2018 om att åtgärder i lägenheten hade vidtagits utan föreningens tillstånd. Föreningen hade dessförinnan, den 28 maj, låtit göra en OVK-besiktning i den aktuella lägenheten, som resulterade i att OVK:n

underkändes. Det var långt innan han fick kännedom om försäljningen av lägenheten, men han kan nu i efterhand tycka att det borde ha varit Mäklarens skyldighet att efter föreningens meddelande i maj kontakta föreningen för ytterligare information inför en kommande försäljning. Dels borde meddelandet gjort att hon hade dragit öronen åt sig, dels borde det ha suttit i ryggmärgen hos henne som mäklare att ytterligare undersöka saken. Hennes agerande styrker hans åsikt att hon medvetet undanhöll information till följd av sin vänskap med säljarna, vilket har drabbat honom. Mäklaren hörde inte av sig till föreningen med anledning av meddelandet den 30 maj 2018. Han har förstått att det oroade föreningen med tanke på de otillåtna åtgärder som hade genomförts i lägenheten.

Som han tidigare meddelat (och fått veta genom föreningen) gjorde säljarna den 11 juni 2018 en egen OVK-besiktning som blev underkänd. Detta resultat inkom till kommunen först den 8 november, alltså fem månader efter företagens besiktning.

Mäklaren, genom ME, har påstått att det gjordes två besiktningar, citat "*...en i juni och en i november före tillträdet. Mäklaren fick ingen kopia av den senare besiktningen varför hon uppmanade köparen att kontakta säljarna....*" Påståendet är direkt felaktigt och strider emot de verkliga förhållandena. Som han redovisat ovan gjorde föreningen en OVK-besiktning den 28 maj 2018 och säljarna en annan besiktning på eget bevåg den 11 juni 2018. Den senare besiktningen borde Mäklaren rimligen ha känt till på ett tidigt stadium. Att den kom till kommunens kännedom först 8 november 2018 förefaller också underligt. Han tolkar det som att säljarna och Mäklaren i samförstånd ville undanhålla denna information för att inte riskera försäljningen. Föreningen fick kännedom om att säljarna hade beställt en egen OVK genom kommunens skrivelse den 12 december 2018. Denna ägde rum den 11 juni 2018 och att det skulle ha gjort en besiktning i november är felaktigt.

Han försöker inte komma ifrån sitt eget ansvar, men står fast vid sin uppfattning att Mäklaren handlade partiskt till förmån för säljarna. Det var den tredje affären hon genomförde för den ena säljaren (ZZ). Deras goda relation finns också bekräftad på internet.

För honom var det hans första lägenhetsaffär. Han litade helt och hållet på Mäklaren som inte på något vis visade intresse för vad föreningen informerat om utan viftade bort den information som föreningen hade lämnat, vilket fick honom att tro att hon hade fog för sitt agerande.

Mäklaren, genom ME, har uppgett att "*... hon hade hela tiden trott att [OVK-besiktningen] var OK...*". Vidare har hon uppgett att säljarna "*... gjorde en besiktning*

just innan de lämnade lägenheten...” Detta är inte sant. Besiktningen ifråga gjordes den 11 juni 2018.

Han har senare från olika håll förstått att lägenheten var svårsåld, att man tvingades gå ner i pris och han efter ett antal obesökta visningar var den enda intressenten, vilket kanske också påverkade Mäklaren agerande.

Han vidhåller att Mäklaren dels inte varit sanningsenlig, dels inte agerat på ett opartiskt sätt. Han är en enkel ung människa som velat göra rätt och i det här fallet litat på sakkunskapen. Besvikelsen är stor! En mäklare bör enligt hans mening inte fara med osanning och i händelse av osäkerhet torde det ingå i yrkesutövandes att ta reda på fakta. Han har i efterhand fått veta att föreningen i lägenhetsregistret, som Mäklaren tog del av redan i maj, hade varnat för diverse problem som Mäklaren sedan inte tog på allvar utan bara talade om som en sorts konflikt mellan säljarna och föreningen. Att avhända sig professionella ansvaret i en obekväm situation genom att inte ta reda på fakta och i stället krypa bakom en paragraf i kontraktet och stressa fram kontraktsskrivningen är att överlåta hela ansvaret på köparen. Detta är direkt oetiskt.

## UTREDNINGEN

I ett mejl den 22 maj 2018 skrev Mäklaren bland annat följande till föreningen. (De kursiverade meningarna är förvaltarens kommentarer som citeras av Mäklaren.)

”Sedan har jag några specifika frågor kring just denna lägenheten. Jag fick detta från er förvaltare: *Rivning av bärande vägg som förorsakat skador på frånluftskanaler på underliggande bostad och anmälda sättningsskador på underliggande bostad.* Jag skulle vilja ta del av de protokoll/undersökningar som föreningen gjort så jag har koll på detta. När gjordes undersökningarna och av vem? *Utvidgning av våtutrymmen och ingrepp i föreningens stammar.* Har det blivit någon skada på grund av detta som jag bör informera om?

Sedan undrar jag såklart om ni har ställt några ekonomiska krav på mina uppdragsgivare?

I ett brev den 30 maj 2018 skrev föreningen bland annat följande till Mäklaren.

**"Ang försäljning av lgh XX, [gata], Brf XX**

Hej [Mäklaren],

Styrelsen för bostadsrättsföreningen XX har vid gårdagskvällens sammanträde beslutat delge er följande:

Fastighetsägaren, dvs Föreningen, har en skyldighet att reagera när förändringar vidtas utan Föreningens tillstånd, förändringar som i sin tur kan medföra krav från Föreningen på viss åtgärd.

Styrelsen för bostadsrättsföreningen XX har i ett tidigt skede erinrat bostadsrättshavarna om de regler som vi alla är skyldiga att följa i syfte att skydda fastigheten från otillbörliga ingrepp – men utan gehör.

Ett flertal förändringar har påbörjats och genomförts alltsedan hösten 2015 utan vare sig styrelsens eller stämmans tillstånd.

Föreningen hemställer om att mäklaren informerar potentiella köpare om att bostadsrättshavarna utfört åtgärder i lägenheten utan Föreningens tillstånd.

Det är dessutom viktigt att klargöra för kommande bostadsrättshavare att Föreningen inte har något ansvar för de åtgärder som nuvarande bostadsrättshavare utan tillstånd vidtagit i lägenheten och på Föreningens fastighet. Föreningen tar heller inte över kostnader för konsekvenser/skador som kan uppstå pga enskild medlems åtgärd som inte godkänts av Föreningen."

I köpekontraktets § 14 angavs följande.

"Fastighetsmäklaren har uppmanat köparen att kontakta föreningen samt säljaren angående den lägenhetsreovering som gjorts."

Den 12 december 2018 förelade kommunen bostadsrättsföreningen att åtgärda ventilationen i den aktuella lägenheten.

NN har gett in två OVK-besiktningsprotokoll, daterade den 11 april 2017 och den 28 maj 2018. Vidare har han gett in ett OVK-besiktningsprotokoll som är daterat både "180611" och "181106". Under handläggningen uppmärksammade nämnden att datumangivelserna var motstridiga. Nämnden ställde en fråga till NN om detta. NN meddelade, efter att ha varit i kontakt med besiktningsmannen, att besiktningen ägde rum den 6 november, inte den 11 juni. Nämnden frågade NN om han ville justera sina tidigare uppgifter med anledning av den informationen. NN valde dock



att inte göra det. Även Mäklaren bereddes tillfälle att yttra sig över de nya uppgifterna, men valde att inte göra det.

## 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.

### *Oaktsamhet; informationen från föreningen*

Det är utrett att Mäklaren före köpet fick information från föreningens styrelse om att säljarna, enligt styrelsens uppfattning, hade vidtagit otillåtna åtgärder i lägenheten. Det är också utrett att hon genom föreningens förvaltare fick information om att åtgärderna, enligt förvaltarens uppfattning, hade orsakat skador på föreningens fastighet. Hon har emellertid inte visat att hon med anledning av den informationen agerade på annat sätt än att genom en föra in en klausul i köpekontraktet där det angavs att NN hade uppmanats att "kontakta föreningen samt säljaren angående den lägenhetsreovering som gjorts."

Informationen från föreningen och förvaltaren var sådan att Mäklaren utan vidare var skyldig att vidarebefordra den till NN i god tid före köpet. Att hon inte gjorde det var i hög grad oaktsamt.

### *Oaktsamhet; OVK-protokoll*

Som nämnden uppfattat det har Mäklaren lämnat tvetydiga eller i varje fall otydliga besked om vad hon kände till om de olika OVK-besiktningarna. Genom ombudet LÅR har hon uppgett att ett brev från föreningen efter köpet utgjorde "den

första informationen hon erhöll om de brister som konstaterats i OVK". Genom ombudet ME har hon uppgett att "när det gäller OVK-besiktning så är det gjort två stycken en i juni och en i november före tillträdet" och att hon "[inte fick någon] kopia av *den senare* (nämndens kursivering) besiktningen." Motsatsvis kan man då tänka sig att hon hade tillgång till ett protokoll från den tidigare besiktningen i juni.

Som angetts ovan under rubriken "Utredningen" förefaller det emellertid aldrig ha gjorts någon OVK-besiktning i juni 2018. Däremot gjordes det en i maj och en i november 2018. Att såväl NN som Mäklaren har hänvisat till en besiktning i juni 2018 torde, som angetts ovan, bero på att 180611 och 181106 angavs som besiktningsdatum i samma besiktningsprotokoll.

I sitt mejl till föreningen den 22 maj 2018, som refererats ovan, bad Mäklaren om att få ta del av besiktningsprotokoll. Av brevet från föreningen till Mäklaren den 30 maj 2018 framgår dock inte att något besiktningsprotokoll bifogades brevet, trots att föreningen vid den tidpunkten i varje fall torde ha haft tillgång till protokollet den 11 april 2017 och möjligen även till protokollet den 28 maj 2018.

Enligt nämndens uppfattning går det inte att dra några säkra slutsatser om Mäklaren hade tillgång till något av besiktningsprotokollen och i så fall vilket/vilka protokoll. Det är med andra ord inte visat att Mäklaren hade tillgång till ett besiktningsprotokoll som hon underlät att vidarebefordra till NN.

#### *Orsakssamband och skada*

Om Mäklaren hade agerat aktsamt hade hon vidarebefordrat den information hon hade tillgång till, det vill säga att det enligt föreningen och förvaltaren hade vidtagits otillåtna åtgärder som hade skadat föreningens fastighet. Om NN hade fått den informationen är det sannolikt att han hade kontaktat föreningen och fått närmare information om detta. Det är också sannolikt att detta hade påverkat priset på bostadsrätten.

I brist på annan utredning får skadan beräknas till de 62 500 kr som NN oemotsagd har uppgett att ventilationsfelet kostar att avhjälpa på ett fullgott sätt. Från detta belopp ska dras de 13 750 kr som föreningen enligt uppgift bistår med. Mäklaren bör således betala 48 750 kr till NN.

NN har inte visat eller gjort sannolikt att han skulle bli skyldig att själv stå för besiktningskostnader efter avhjälpan av ventilationsproblemen. Han kan således inte få någon ersättning i den delen.

Det är inte visat att NN:s sjukskrivning har något samband med Mäklaren underlåtenhet att vidarebefordra informationen från föreningen. Hans krav i den delen kan redan av det skälet inte bifallas.

Beträffande de resterande 115 000 kr har NN uppgett att "de otillåtna åtgärderna kan komma att leda till krav på återställning med åtföljande idag okända kostnader". Någon skada är alltså ännu inte visad och kravet i den delen kan därför inte bifallas.

### *Övrigt*

Nämnden påminner om att en fastighetsmäklare som helt eller delvis avvisar ett skadeståndskrav från en konsument är skyldig att lämna en hänvisning till FRN. Informationen ska vara klar och begriplig, innehålla tvistlösningsnämndens webbadress och postadress samt ges i en handling eller i någon annan läsbar och varaktig form. Mäklaren ska även informera konsumenten om huruvida mäklaren avser att medverka vid tvistlösningsförfarandet.

Det sagda framgår av 11 § lagen (2015:671) om alternativ tvistlösning i konsumentförhållanden. Förutom att det är ett krav enligt den angivna lagen, har Fastighetsmäklarinspektionen ansett det varningsgrundande att inte lämna sådan information. Det torde gälla även om mäklaren företräds av ett ombud och det är ombudet som har underlåtit att lämna informationen.

Såvitt framgår av handlingarna lämnades ingen hänvisning till FRN när Mäklaren, genom ombudet ME, avvisade kravet från NN. Underlåtenheten att hänvisa till FRN medförde att Mäklaren bröt mot lagen om alternativ tvistlösning i konsumentförhållanden. Det medförde också risk för en disciplinär påföljd från Fastighetsmäklarinspektionen.

---

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.