

**Anmälare**

NN och YY

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Förbundsjuristen MS

**Saken**

Skadestånd

---

**BESLUT**

NN och YY har inte rätt till ersättning.

---

**YRKANDE M.M.**

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 174 500 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet och inte vitsordat något belopp som skäligt.

**BAKGRUND**

NN och YY har köpt en bostadsrättslägenhet för 3 490 000 kr som förmedlades av Mäklaren. NN och YY har gjort gällande att Mäklaren felaktigt och av oaktsamhet uppgav att det fanns en takterrass som disponerades av föreningens medlemmar.

## GRUNDER

### NN och YY

I december 2018 köpte de en lägenhet för att flytta ihop. De har båda tidigare alltid haft lägenheter med balkong, det är något som de värdesätter högt. När de tittade på lägenheter för framtida köp var detta en viktig sak, och tanken var att köpa en lägenhet med balkong. De hittade dock sin nuvarande bostad, som de båda föll för på en gång. Lägenheten saknade egen balkong men Mäklaren utlovade tillgång till en gemensam takterrass, såväl på visning som i prospekt, vilket gjorde att de fann det tillräckligt tillfredställande för sina behov.

Kort efter tillträdet i april 2019 talade de med vicevärden i föreningen för att kvittera ut nycklar till takterrassen, som de hade fått information om att de skulle göra. Vicevärden reagerade med förvåning och berättade att det inte fanns någon takterrass utan endast en yta som kallades piskbalkong. Till piskbalkongen kunde de absolut inte få någon nyckel då den enda kända nyckeln innehades av styrelsen. Vicevärden var även mycket tydlig med att den enda tillåtna användningen var att piska mattor. De tyckte att detta lät märkligt och beslöt sig för att gå på föreningens årsmöte för att själva höra sig för med styrelsen.

På årsmötet den 19 juni framkom att piskbalkongen inte var tillgänglig för föreningens medlemmar; den var avstängd på grund av säkerhetsrisk, bland annat då räcknet var för lågt och inte uppfyllde Boverkets föreskrifter. Piskbalkongen har inte fått användas under en längre tid och i dagsläget finns heller inte något beslut för att åter göra detta möjligt. Anders Nordwall bestämde sig vid detta möte för att gå med i den nya styrelsen för att undersöka möjligheten av att renovera piskbalkongen och omvandla den till en gemensam takterrass.

Direkt efter årsmötet tog de kontakt med Mäklaren och informerade honom. De förklarade att en bidragande orsak till deras köp var den utlovade gemensamma takterrassen eftersom deras lägenhet saknade balkong. De framförde sin besvikelse över detta, då det var något som utlovades i marknadsföringen av lägenheten. De frågade Mäklaren om kompensation.

Mäklaren bad dem att återkomma med ett krav på vilken ersättning de begärde, då han själv inte ville ge något förslag på detta. Då de inte har någon erfarenhet av att värdera bostäder och dess funktioner anlidade de två andra mäklarfirmor för värdering, vilka båda fann det anmärkningsvärt att Mäklaren hade utlovat något som inte tillhandahållits. Båda mäklarna framhöll att en gemensam takterrass

ökade bostadens värde och efter detta beslutade de sig för att yrka på en kompensation om fem procent av priset de betalade för bostaden.

De yrkar därmed på en ersättning om 174 500 kr. De anser att detta är skäligt av följande skäl.

- En utebliven gemensam takterrass.
- Fel i objektbeskrivningen samt felaktig muntlig information vid visningen.
- Brist i mäklarens undersökning av föreningens gemensamhetsanläggningar.
- Värdeminskning av lägenheten.
- De har tvingats lägga mycket tid och arbete med att driva terrassfrågan i föreningens styrelse, vilket de helst hade varit utan. Detta avser även tider mitt på arbetsdagar för att kontakta byggfirmor och hantverkare för kostnadsundersökning.
- Tid som de behövt avsätta för att hantera detta ärende och den stress som det har medfört.
- Att de inte har kunnat nyttja en balkong under deras första sommar i gemensam bostad.

### **Mäklaren**

Innan han påbörjade förmedlingen fick han uppgifter om lägenheten och bostadsrättsföreningen från säljarna samt av bostadsrättsföreningen. En av säljarna var suppleant i bostadsrättsföreningens styrelse.

Han hade via sin assistent kontakter med företrädare för bostadsrättsföreningen inför förmedlingen och då meddelade ingen att terrassen inte fick nyttjas av medlemmarna.

De uppgifter som han angav i objektsbeskrivningen var godkända av säljarna. Varken säljarna eller någon företrädare för föreningen informerade honom om det faktum att det inte gick att nyttja föreningens gemensamma terrass. Föreningen hade inte heller någon avvikande information på sin hemsida eller i fastigheten vid förmedlingstillfället.

Har förevisade inte terrassen vid visningarna för NN och YY och de ställde inte några frågor om den.

Saken påtalades först av NN och YY under juli 2019, efter det att de tillträtt lägenheten i april 2019.

### *Grunder*

Han anser inte att han agerade oaktsamt eller i strid mot god mäklarsed i samband med förmedlingen.

Uppgifterna om den gemensamma terrassen godkändes av säljarna utan att bostadsrättsföreningen angav de korrekta förhållandena. Han kände inte till att uppgifterna om terrassen var felaktiga och hade ingen anledning att misstänka att så var fallet.

Han förnekar att han skulle ha orsakat NN och YY ekonomisk skada. Han ifrågasätter om någon skada överhuvudtaget uppkommit.

Nyttjandet av terrassen har enligt uppgift begränsats på grund av brandskyddsregler och dessa kan avhjälpas så att terrassen återigen kan nyttjas av föreningens medlemmar. Om så sker så föreligger överhuvudtaget inget fel eller skada. I denna del är det värt att omnämna att han av goodwill-skäl varit villig att medverka till att så kunde ske, men detta erbjudande valde NN och YY att avböja och istället hänsköt de ärendet till FRN, vilket han beklagar.

Det yrkande som framställts är inte vederhäftigt och bygger på NN och YY:s egna beräkningar samt antaganden som inte har något stöd. Det kan ifrågasättas om det uteblivna nyttjandet av terrassen medför att NN och YY betalt för mycket för lägenheten. Hans uppfattning är att värdet på lägenheten inte påverkas negativt av den för närvarande begränsade nyttjanderätten till terrassen.

### **NN och YY har genmält:**

Mäklaren har uppgett att han via sin assistent var i kontakt med en företrädare för bostadsrättsföreningen (det vill säga inte suppleanten som även var säljare av bostaden och som uppenbart var helt okunnig om frågan). De har vid upprepade tillfällen frågat om vem denna företrädare var. De fick först svar på detta när de påbörjat denna process och jurist kopplats in.

De menar att säljaren har varit jävig i frågan; de hävdar så kallat delikatessjäv. De anser att Mäklaren borde varit mer proaktiv i uppgiftsinhämtandet och inte bara passivt hållit tillgodo med säljarens uppgifter. Då de har möjlighet att kontakta den förra styrelsen i föreningen (genom kontakter i den nuvarande) kunde ett svar på detta underlätta så att samtliga parter kan kontrollera exakt vad som har sagts där.

De har uppfattat att denna kontroll har varit bristfällig och därmed har lett till en felaktig objektsbeskrivning. Vid visning av lägenheten pekade Mäklaren ut var takterrassen låg, då den är synlig från lägenhetens köksfönster. De ställde frågor om terrassen. Mäklaren menar att detta aldrig skett, vilket alltså inte stämmer.

De anser framför allt att det är en mycket märklig inställning att förvänta sig att styrelsen ska säga vad som *inte* ingår eller finns tillgängligt för medlemmarna. Detta skulle ju innebära en enormt lång lista med faciliteter som inte finns i föreningen, t.ex. bastu, föreningslokal, gymlokal, snickarbod, cykelverkstad och så vidare. Det enda rimliga är att styrelsen specificerar vad som finns, inte vad som saknas. På föreningens hemsida står det inte heller något om att det ska finnas en gemensam takterrass.

Det är även anmärkningsvärt att såväl tidigare styrelser som den nuvarande har använt termen "piskbalkong", medan Mäklaren har kallat den för "gemensam takterrass".

De har redan tidigare angett när de mottog informationen om den avstängda piskbalkongen, när de återkom till mäklaren samt omständigheterna. Detta menar de har varit tydligt från deras sida och något som inte bör ses som något märkligt.

De anser att det är både nonchalant och arrogant av Mäklaren att påstå att de inte har lidit någon skada. De har inte kunnat nyttja en utlovad takterrass på hela sommaren och det är osäkert om eller när de kan göra det i framtiden, det är upp till den nya styrelsen att avgöra. De har lagt väldigt mycket tid, kraft och oro på ett ärende som de självklart hade sluppit hantera om det som tydligt stod i objektbeskrivningen hade varit korrekt. Detta kräver de naturligtvis kompensation för. I nuläget skulle lägenheten värderas lägre utan tillgång till takterrass jämfört med om detta fanns. Detta har mäklare från två andra mäklarfirmor bekräftat till oss vid värderingar.

Deras uppskattning av kompensationens storlek har de gjort efter att ha anlitat två olika mäklarfirmor. I första läget frågade de Mäklaren om vad han ansåg var en rimlig kompensation, men fick då inget svar. Han ville först veta deras anspråk och de har bedömt det utifrån inhämtad information. När de informerade om att de tänkte gå vidare kom ett erbjudande från Mäklarens chef om att bekosta ett balkongräcke till föreningen. Det skulle kunna vara en del av en kompensation, men endast om föreningen skulle besluta om att rusta upp piskbalkongen och godkänna det upplägget. De anser dock att det är de som har lidit skada, inte bostadsrättsföreningen, och att kompensation därför ska komma dem tillhanda.

## UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat en del av objektsbeskrivningen, bilder på terrassen/piskbalkongen, en s.k. frågelista till föreningen samt mejl mellan Mäklaren och NN och YY.

I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande.

”Trevlig innegård med trädgårdsmöbler och grillmöjligheter, föreningen har även en gemensam takterrass som medlemmarna får disponera.”

## 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.

### *Allmänt om felaktiga uppgifter i objektsbeskrivningen*

Om det har lämnats en felaktig uppgift i objektsbeskrivningen kan såväl säljare som mäklare bli ansvariga gentemot köparen. Ansvaret ser dock olika ut.

Under förutsättning att säljaren kände till eller åtminstone borde ha känt till vilka uppgifter som mäklaren lämnade i objektsbeskrivningen, ansvarar säljaren strikt för felaktiga uppgifter i beskrivningen, jfr 18 § 2 st. köplagen. Med strikt ansvar menas att det inte spelar någon roll om säljaren med fog *trodde* att uppgifterna var riktiga; säljaren blir ändå ansvarig. En mäklare ansvarar däremot endast mot köparen om han lämnar felaktiga uppgifter med uppsåt eller av oaktsamhet, det vill säga om han insåg eller borde ha misstänkt att uppgifterna var felaktiga.

Bortsett från de uppgifter som en mäklare enligt 17 § fastighetsmäklarlagen själv måste kontrollera, gäller att mäklaren normalt har rätt att förlita sig på de uppgifter som han erhåller från säljaren. Mäklaren kan således normalt utan egen kontroll vidarebefordra säljarens uppgifter till köparen, se prop. 1983/84:16 s. 37 f., 58 och 67. Med andra ord: om mäklaren i objektsbeskrivningen lämnar en uppgift som senare visar sig vara felaktig, undgår han eller hon i regel ansvar om det kan visas att det var säljaren som lämnade den felaktiga uppgiften. Motsvarande gäller för uppgifter som i och för sig inte kommer från säljaren, men där säljaren har godkänt att de förs in i objektsbeskrivningen; även här undgår mäklaren ofta ansvar. Omständigheterna i det enskilda fallet kan dock medföra att ansvaret ändå bör falla på mäklaren.

#### *Det lämnades en felaktig uppgift i objektsbeskrivningen*

I objektsbeskrivningen, som refererats ovan under rubriken "Utredningen", angavs att det fanns en gemensam takterrass som medlemmarna fick disponera.

Parterna förefaller vara ense om att terrassen får disponeras av medlemmarna för matpiskning. I snäv mening var alltså uppgiften i objektsbeskrivningen inte felaktig. Samtidigt ligger det i sakens natur att den som läser objektsbeskrivningen med fog kan tolka in ett vidare innehåll än så. Om uttrycket "gemensam takterrass som medlemmarna får disponera" används som säljargument i en objektsbeskrivning, måste läsaren kunna tolka det som att terrassen får nyttjas fritt för sociala ändamål. Uppgiften i objektsbeskrivningen får därmed ses som felaktig, något som Mäklaren inte heller har ifrågasatt utan tvärtom bekräftat.

#### *Mäklaren agerade inte oaksamt*

Mäklaren har invänt att säljarna godkände uppgiften om takterrassen och att han inte hade någon anledning att ifrågasätta det godkännandet. NN och YY har inte invänt mot påståendet att uppgiften godkändes av säljarna. De har däremot invänt, som nämnden uppfattat det, att Mäklaren inte borde ha förlitat sig på säljarnas godkännande utan kontrollerat saken med föreningen.

Nämnden har i tidigare ärenden uttalat att en mäklare ofta agerat aktsamt om han eller hon låtit säljaren godkänna objektsbeskrivningen innan den överlämnas till spekulanterna, men att detta endast gäller för sådana uppgifter som säljaren kan förväntas ha en rationell uppfattning, se exempelvis FRN 17/18. I detta fall kan nämnden inte se att Mäklaren hade någon anledning att ifrågasätta säljarnas godkännande av uppgiften om takterrassen. Något skäl att kontrollera saken med föreningen fanns alltså inte. Skälet till det ganska begränsade ansvar en mäklare har

är, som antytts ovan, att säljaren i de flesta fall blir ansvarig för felaktiga uppgifter i objektsbeskrivningen.

Sammanfattningsvis är det inte visat att Mäklaren agerade oaktsamt. NN och YY:s krav kan därför inte bifallas.

---

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.