

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen NR

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 450 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

Den 5 september 2017 köpte NN en bostadsrätt i Stockholm för 6 300 000 kr. I objektsbeskrivningen och i marknadsföringen angavs att lägenheten låg "högst upp i huset", på "våning 3 av 3". Uppgiften var felaktig; ovanför lägenheten fanns en vindslägenhet.

GRUNDER

NN

När hon anlände till visningen var det mycket folk och det fanns inga broschyrer att tillgå. Hon frågade Mäklaren om några större renoveringar utförts i lägenheterna över och under, varpå han svarade att det inte fanns någon lägenhet ovanför. Eftersom hon letade efter en lägenhet som låg högst upp var detta en avgörande faktor till att hon sedan budade på lägenheten. När hon lämnade visningen noterade hon att den gemensamma trappan i trapphuset slutade på samma våningsplan. Det visade sig senare att det fanns en vindsvåning ovanför hennes lägenhet, vars trappa låg innanför en dörr och därmed inte var synlig från trapphuset.

Väl hemma läste hon den information som fanns att tillgå om lägenheten på mäklarföretagets och noterade den återkommande uppgiften om att lägenheten låg högst upp. Hon deltog i budgivningen och ombads infinna sig på Mäklarens kontor för kontraktsskrivning cirka en timma efter att hennes sista bud accepterats. Det gick så snabbt att hennes mamma, i all hast, skrev ett dokument om att de inte hunnit besiktiga, som de ville. Mäklaren läste pappret och frågade om hennes mamma var jurist. Hennes mamma svarade nej. Mäklaren lämnade då tillbaka pappret och sa att det inte hade något värde. Allt som de behövde bekymra sig om stod redan i kontraktet, menade han.

Både i kontraktet och i objektbeskrivningen som hon fick vid kontraktsskrivningen, stod det på ett flertal ställen att lägenheten låg högst upp och på våning 3 av 3. Hon läste igenom kontraktet på plats och protesterade när det stod att hon uppmanats att besiktiga, men avböjt. När skulle den besiktningen hunnit äga rum? Mäklaren hade inte nämnt något om besiktning för henne, det var hon som tog upp det. Vidare stod det att hon avstått från säljarens tvåårs-ansvar. När hon protesterade även mot detta blev Mäklaren otålig och sa "låt oss fortsätta, det får vi ta sen". Sen kom aldrig. Det var redan sen kväll, och efter en hetsig budgivning och blixtkallning till kontraktsskrivning var hon så trött att hon skrev på, och glömde bort det de skulle återkomma till. När hon skrivit på fick hon den broschyr som hon inte fått vid visningen. På framsidan av broschyren står det med stora bokstäver och i fet skrift "HÖGST UPP".

Tillträde var den 5 januari. En månad innan promenerade hon i den högt belägna Vanadislunden på baksidan av huset och tittade ner. Från höjden såg hon, till sin förvåning, att det fanns en vindsvåning över hennes, som man inte såg från ingången eftersom taket sluttar. Hon ringde genast Mäklaren att sa att hon kände

sig lurad och undrade om det fanns möjlighet att häva köpet, alternativt att få en nedsättning av köpeskillingen. Mäklaren svarade att hon i stället skulle skicka ett mejl, vilket hon gjorde. Mäklarens svar på hennes mejl var: "Hon skrev i annonsen att lägenheten ligger högst upp och hon visste inte om att det låg en vindsvåning ovanför".

Hon kontaktade både Mäklarsamfundet och Fastighetsmäklarinspektionen (FMI), som sa att Mäklaren var skyldig att lämna korrekt information och att han borde ha lagt till en besiktningsklausul när hon bad om det. Hon frågade om Mäklaren själv hade besiktigt. När hon skrev detta till Mäklaren skickade han det vidare till Mäklarsamfundets jurist. Denne rekommenderade henne att betala, för att undvika att bli skadeståndsskyldig. Det förstod hon inte. På grund av falsk marknadsföring hade hon köpt en lägenhet där informationen var felaktig. Dessutom hade hon i lagtext läst att fel som inte går att åtgärda kan ge rätt till hävning. En vindsvåning försvinner inte. Hon betalade, men föreslog att handpenningen skulle stå kvar på klientmedelskontot tills tvisten var avgjord, alternativt att de skulle enas om en förlikning. Hon fick ingen reaktion av vare sig säljaren eller Mäklaren. Senare förstod hon att Mäklaren hade betalat handpenningen direkt till säljarna. De jurister och experter som hon talat med bekräftade att den bästa lösningen hade varit att avvakta utgången innan handpenningen betalades ut.

Hon skickade in ärendet till FMI för prövning den 28 januari 2018, strax efter att hon flyttat in. Den 18 mars 2019 fick hon deras beslut, där det framgick att Mäklaren fick en varning på två punkter: vilseledande uppgifter i marknadsföringen av bostadsrätt samt att han inte informerat skriftligen om ansvaret att undersöka objektet i god tid innan överlåtelseavtalet ingicks. Mäklaren uppgav till FMI att han upplyste om undersökningsplikten vid visningen. Samtidigt har han uppgett att säljarna inte tillät besiktning, och i så fall hade valt att gå vidare med näst högsta bud. Varför skulle Mäklaren upplysa om hennes undersökningsplikt och verka för att hon gjorde en besiktning om säljarna motsatt sig detta, och i så fall inte sålt lägenheten till mig? Uppgifterna är motstridiga. Vidare hade hon inte köpt lägenheten om hon vetat att säljarna motsatte sig en besiktning – det låter högst alarmerande. Hon informerades inte om detta förhållande. Mäklaren kan omöjligt ha frågat säljarna om besiktning efter hon framförde denna önskan, då det skedde i samband med kontraktsskrivningen, där både hon och hennes mamma närvarade. De satt i samma rum och hade givetvis hört det i så fall. Ett sådant viktigt villkor borde enligt lag ingå i både mäklarjournal och objektsbeskrivning.

Hon har kontaktat ett antal mäklare som haft liknande objekt ute till försäljning, och där "högst upp" betonats, för att fråga vilken skillnad i pris som de bedömer att det utgör. De har svarat att det har betydelse för priset.

Hon anser att Mäklaren var väl medveten om att "högst upp" och "våning 3 av 3" betingar ett högre pris och lockar fler spekulanter, och att det av den anledningen särskilt betonades i samtliga dokument. Det är även tänkbart att det hade en inverkan på budgivningen. För bostaden på 58 kvm betalade hon 6 300 000 kr (utgångspriset var 5 000 000 kr). Med tanke på att det var avgörande för hennes bud att lägenheten låg högst upp, och att hon nekades besiktning, har hon yrkat på 450 000 kr i ersättning. Ersättningen baserar hon på ett medelvärde av den information och statistik hon tagit del av (en mäklare menade att en vindsvåning ovanför utgjorde en differens på cirka 500 000 kr. En annan gissade på cirka tio procent. Med andra ord: mäklare hon har kontaktat menar att det påverkar priset, trots att det kan vara svårt att ange en exakt siffra. I Boolis undersökning ser man att det kan skilja uppemot 13 procent mellan till exempel våning 3 och 4 för mellanstora lägenheter.

Den felaktiga upplysningen i hennes fall är ingenting som hon kan åtgärda; en vindsvåning och grannar ovanför försvinner inte. Slutpriset vid en eventuell försäljning av hennes bostad kommer sannolikt att påverkas av de felaktiga uppgifter hon fick, då hon inte kommer kunna marknadsföra den som "högst upp" eller "på våning 3 av 3". Det kan nämnas att lägenheten bredvid hennes såldes av [mäklar företag] för några månader sedan med korrekt information "våning 3 av 4" och "näst högst upp".

Mäklaren

Bakgrund

Han hade i uppdrag att förmedla den bostadsrätt som NN blev köpare av. I samband med att uppdraget ingicks gjorde han sedvanliga kontroller av objektet samt inhämtade relevant information från säljarna och upprättade därefter en beskrivning av bostadsrätten. Lägenheten var belägen på våning 3 av 3 och enligt den information han fick var det högst upp i huset, varför det angavs i objektsbeskrivningen.

I objektsbeskrivningen fanns en uppgift hämtad från den senaste årsredovisningen om att föreningens vindar hade exploaterats, vilket hade resulterat i 13 nya lägenheter. Mot bakgrund av att det var fråga om en stor förening med 178 lägenheter, och samtliga vindar inte hade exploaterats, hade han inte någon an-

ledning att ifrågasätta säljarnas uppgifter. Beskrivningen godkändes av säljarna innan annonsering av lägenheten påbörjades.

I efterhand visade det sig att uppgiften "högst upp" var felaktig då det fanns en vindsvåning ovanför lägenheten, vilket vid en första anblick inte var enkelt att upptäcka, något som även bekräftas av anmälan.

Visning av lägenheten genomfördes med ett stort antal spekulanter, vilket resulterade i att de på förhand tryckta beskrivningarna av lägenheten tog slut. Då NN och hennes mor kom till visningen först efter det att beskrivningarna tagit slut, fanns det inget annat att göra än att hänvisa dem till den information som fanns på mäklarföretagets hemsida. Den information som fanns där motsvarade den information som fanns i det tryckta materialet som delades ut på visningen, inklusive information om köparens undersökningsplikt. Därutöver informerades NN på visningen även muntligt om undersökningsplikten, detta då NN ställde en fråga om lägenhetens golv.

Direkt efter visningen påbörjades en kort men intensiv budgivning som resulterade i att kontrakt skrevs redan kommande dag. NN lät meddela att hon önskade göra en besiktning av lägenheten, något säljarna motsatte sig och då hellre ville sälja till en av de andra budgivarna. Ställd inför detta faktum gick NN med på att skriva avtal utan förbehåll för besiktning.

Grunder för bestridandet

Marknadsföringen

I samband med förmedlingen inhämtade han information från säljarna och bostadsrättsföreningen om såväl lägenheten som bostadsrättsföreningen.

Uppgifterna från säljarna gjorde gällande att den aktuella lägenheten var belägen på våning 3 av 3 och då, som NN själv beskriver det, trapphuset inte gick högre fanns det ingen anledning att tro att annat än att säljarnas uppgifter var korrekta. Hans uppfattning stärktes ytterligare av att inte heller NN upptäckte vindsvåningen förrän efter det att hon flyttat in då den, i enlighet med vad NN själv anfört, inte var synlig från gatan. Mot bakgrund av att säljarna godkände annons och beskrivning och sedermera den objektsbeskrivning som upprättades hade han ingen anledning att ifrågasätta deras uppgifter.

Beträffande informationen i årsredovisningen om att fastighetens vindar exploaterats, måste det beaktas att det var fråga om en stor förening med 178 lägenheter och att det inte var alla vindstrymmen som gjorts om till bostäder. Då han

inte hade vetskap om vilka av föreningens vindsutrymmen som exploaterats, fann han ingen anledning att utreda frågan vidare, inte minst mot bakgrund av att han hade fått uppgifter från säljarna om att deras lägenhet var belägen högst upp i byggnaden.

Information om köparens undersökningsplikt

Skriftlig information om köparens undersökningsplikt fanns med i den beskrivning som han delade ut på visning. På den aktuella visningen kom det ett större antal spekulanter än vad han räknat med, vilket fick till följd att beskrivningarna tog slut. I det läget hade han endast två alternativ, att hänvisa spekulanterna till sin hemsida där samma information fanns tillgänglig eller vänta tills det fanns tillfälle att via e-post skicka över en beskrivning till NN. Under rådande omständigheter hänvisades NN (som spekulant) till hans hemsida för att få tillgång till samma information som fanns i prospektet. Mot bakgrund av en diskussion om golvet i bostaden informerades NN därutöver muntligt om sin undersökningsplikt.

Dagen efter visningen tog budgivningen fart och utvecklades snabbt i gynnsam riktning för säljarna, vilka ställde som villkor för att anta NN bud att kontrakt skulle skrivas samma kväll. Denna händelseutveckling resulterade i att det inte gavs något ytterligare tillfälle för honom att tillhandahålla NN skriftlig information om undersökningsplikten före kontraktstillfället då NN fick ta del av objektsbeskrivningen.

Att han i det uppkomna läget skulle mana parterna till besinning för att få möjlighet att uppfylla kravet på att i god tid före köpet lämna över information om undersökningsplikten till köparen vore inte rimligt. Tvärtom skulle ett sådant agerande medföra en risk för att hela affären gått om intet, vilket skulle resultera i oönskade konsekvenser för såväl köpare som säljare.

I den aktuella situationen gjorde han allt han kunde för att fullgöra sina skyldigheter, men de faktiska omständigheterna gjorde det omöjligt för honom att överlämna skriftlig information om köparens undersökningsplikt på annat sätt än vad som gjordes, varför han inte heller i detta avseende kan anses ha varit försumlig.

NN:s rätt till besiktning

Som beskrivits ovan var budgivningen intensiv med ett antal intresserade spekulanter. När NN uttryckte önskemål om att få skriva ett överlåtelseavtal med ett villkor för besiktning var detta något säljarna motsatte sig. Styrkta av det stora intresset sade säljarna då att de var villiga att sälja till en annan spekulant, som

inte ställde krav på att få göra en besiktning. I den situationen valde NN att backa från kravet på besiktning och fick som en direkt följd därav köpa bostadsrätten. Detta var inget som han kunde kontrollera utan det var säljarnas beslut att inte sälja till någon som hade krav på att få göra en besiktning. En sådan utveckling är inte ovanlig i bostadsaffärer där säljaren har ett antal spekulanter att välja mellan. Han hade varken möjlighet eller skyldighet att påverka fråga om besiktningssklausul mer än han gjorde och har således inte heller i detta moment brustit i sitt uppdrag.

Beslutet från Fastighetsmäklarinspektionen

Det beslut i vilket Fastighetsmäklarinspektionen (FMI) prövade Mäklarens agerande i den aktuella affären har överklagats och inte vunnit laga kraft, varför det ännu inte är slutligt fastställt att hans agerande stod i strid med god fastighetsmäklarsed.

Skada

I sin anmälan redovisar NN synpunkter från ett antal fastighetsmäklare, vilka samtliga är av uppfattningen att en bostad generellt betingar ett högre pris/värde ju högre upp i byggnaden den är belägen. Det är ganska självklart att exempelvis en bättre utsikt kan påverka priset på en lägenhet. Dessa synpunkter är dock av generell karaktär och säger ingenting om den aktuella lägenheten och huruvida värdet på den har påverkats av det faktum att det finns en lägenhet ovanpå.

NN hänvisar också till en senare försäljning av en annan lägenhet som annonserades ut som belägen på våning 3 av 4. Hon har också gett in en s.k. skärmdump som, får det antas, ska påvisa att prisbilden för den lägenheten blev en annan än för den som NN förvärvade. Detta till följd av att annonseringen såg annorlunda ut.

Vid en jämförelse mellan de två objekten är det viktigt att beakta de saker som skiljer objekten åt. NN:s lägenhet har tre rum och kök på en yta av 58 kvadratmeter, jämförelseobjektet är en tvåa på 46 kvadratmeter.

NN förvärvade sin bostadsrätt i september 2017 för en köpeskilling om 6 300 000 kr. Jämförelseobjektet såldes i november 2018 för 4 300 000 kr.

När NN förvärvade sin bostadsrätt i september 2017 var marknaden för bostadsrätter i Stockholms innerstad oerhört stark och snittpriset per kvadratmeter för en bostadsrätt i [område] låg på 102 000 kr enligt statistik från Hemnet. Vid tidpunkten för försäljningen av jämförelseobjektet, i november 2018, hade mark-

naden enligt samma statistik kraftigt försvagats och snittpriset per kvadratmeter i [område] hade sjunkit till 93 800 kr.

Vid förvärvet av sin bostadsrätt betalade NN ett pris om 108 000 kr/kvm. Förvärvaren av jämförelseobjektet betalade cirka 93 500 kr per kvadratmeter. I båda försäljningarna låg kvadratmeterpriset helt i linje med snittet för området vid tidpunkten för respektive försäljning.

Därutöver var och är utbudet av trerumslägenheter i storlek med NN:s lägenhet betydligt lägre än vad som är fallet för tvårummare i storlek med jämförelseobjektet. Detta innebär att intresset generellt är större för trerummare än för tvårummare, vilket också påverkar försäljningspriserna.

Det kan konstateras att de båda bostadsrätterna med beaktande av relevanta faktorer såsom storlek, antal rum, utbud och rådande marknadsläge visar på likvärdiga försäljningsprocesser med likvärdiga försäljningsresultat. NN:s antydning om att försäljningen av jämförelseobjektet fick ett sämre ekonomiskt utfall för att det annonserades ut som beläget på våning 3 av 4 saknar grund. Tvärtom förhåller det sig så att försäljningen av jämförelseobjektet fick ett bättre utfall än vad det normalt borde ha fått med tanke på att marknaden var så pass mycket sämre i november 2018.

Han anser mot bakgrund av ovan att NN inte har förmått att styrka att hon har lidit någon skada till följd av och i samband med förvärvet av sin bostadsrätt.

NN har i huvudsak genmält följande:

Hon gjorde sitt första lägenhetsköp och förlitade sig på att mäklaren tillämpade god fastighetsmäklarsed och betvivlade inte att informationen kunde vara oriktig. I efterhand känner hon sig lurad och anser att mäklaren prioriterade sitt och säljarnas intresse.

Mäklaren uppger att han gjort "sedvanliga kontroller av objektet". Vad innefattar en mäklares "sedvanliga kontroller"?

Lägenheten ligger på [adress] men det går också att gå över innergården och då använda porten till [adress]. Eftersom porten till [adress] är synlig från gatan användes denna vid visningen, och visningsskyltarna stod placerade utanför. Hon förmodar således att mäklaren använt den port som han skyltat vid. De hade cyklar med sig när de kom till visningen, och då det inte fanns något cykelställ vid ingången till [adress], ställde de cyklarna runt hörnet och använde sig av porten till [adress], vilket också är korrekt port till lägenheten ifråga. Står man utanför

denna port och tittar upp så ser man inte någon vindsvåning. Inte heller från de två sidorna ser man lägenheten ovanför. Använder man sig däremot av porten till [adress] (vilket mäklaren högst sannolikt har gjort) gör gårdsavståndet att man ser taket, och även lägenheten ovanför hennes, något hon själv upptäckte så fort hon fick nycklarna och därmed tillgång till innergården.

Som både hon och mäklaren påtalat så är trappan till lägenheten ovanför hennes inte synlig från trapphuset, då den återfinns på insidan av dörren. Är man observant går det dock av väggens konstruktion att tyda, att trappan rimligtvis fortsätter bakom dörren. På visningsdagen hade de tittat på ett annat objekt och var egentligen inte intresserade av lägenheten på [adress]. När de kom förbi återstod endast tio minuter av visningen, så de skyndade sig in i lägenheten. Väl där frågade de mycket riktigt mäklaren om golvet, eftersom det knakade. Med anledning av detta frågade de om det utförts några större renoveringar över eller under visningslägenheten, t.ex. väggar som tagits ner, (detta då de hört att även icke bärande väggar kan bli bärande med åren). Mäklaren svarade då att det inte fanns någon lägenhet ovanför och att han inte visste om det gjorts några förändringar i lägenheten under. Att det inte fanns någon lägenhet ovanför fångade deras intresse, och gjorde att objektet genast blev intressant. När de lämnade lägenheten gjorde de det med samtidigt som flertalet andra spekulanter, som p.g.a. bristande plats i hallen hade lämnat sina skor och paraplyn utanför dörren i trapphuset. Med anledning av mäklarens tidigare svar och för att inte trängas med spekulanterna som var i full färd med att ta på sina skor, fanns det inget skäl för dem att vidare inspektera trapphuset när de lämnade visningen, utan de tog också snabbt på sina skor och lämnade lägenheten. Hade mäklaren svarat att han inte visste om det fanns någon lägenhet ovanför hade de självklart tittat noggrannare i trapphuset och kanske upptäckt att trappan sannolikt fortsätter bakom den stängda dörren. En mäklare (med den erfarenhet yrket innebär) som haft tid att se objektet innan visning och utan att trängas med spekulanter (som mäklaren själv påtalat var ovanligt många) borde dock definitivt ha uppmärksammat detta. Deras undersökningsplikt på denna punkt uppfylldes genom att de först frågade mäklaren om renoveringar ovanför och under och han svarade att det inte fanns någon lägenhet ovanför, och sedan genom att vi läste igenom samtliga dokument som fanns att tillgå om objektet på mäklarföretagets hemsida, och att det även i dem, på ett flertal ställen, särskilt betonades att lägenheten låg högst upp i huset och på våning 3 av 3. Hon reagerade när hon i föreningens dokument läste att fastighetens vindar exploaterats år 2001-2002, totalt 13 lägenheter, men eftersom mäklaren svarat att det inte fanns någon lägenhet ovanför hennes, och för att samtliga övriga dokument bestyrkte detta, tänkte hon

att det måste vara vindar i andra portar. Naivt nog trodde hon att hon kunde lita på mäklarens betryggande svar samt uppgifterna i samtliga dokument. Stöter en mäklare på motstridiga uppgifter tror man att det ligger i deras ansvar att ta reda på vad som är sant och falskt, istället för att lämna ut osanna uppgifter. Borde detta inte tillhöra mäklarens "sedvanliga kontroller"?

Dagen för kontraktsskrivning var hennes tredje arbetsdag på ett nytt jobb och sista dagen med hennes föregångare. Hon hade därför ingen tid att sitta i telefon. Hennes pensionerade mamma fick därför bevaka och sköta budgivning. De hade några frågor som mäklaren inte kunde svara på, så hennes mamma frågade honom om telefonnummer till styrelsen. Det hade han inte, utan hänvisade istället till att leta upp föreningens hemsida på internet. Hennes mamma som är gravt synskadad hittade en mejladress till föreningen och skickade iväg ett mejl med frågor. Av korrespondensen framgick att de a) inte fått något telefonnummer till styrelsen av mäklaren, trots att de bett om det, b) påpekat hetsen kring budgivningen c) fått besked från styrelsen att det var mäklarens uppgift att svara på spekulanterns frågor men att d) mäklaren inte ens hade kontaktat styrelsen. Borde det inte också ingå i mäklarens "sedvanliga kontroller" att ha en kontakt med styrelsen? Beklagat stavfel i den bifogade korrespondensen, men hennes mamma är som sagt gravt synskadad och då hon inte fick något nummer till styrelsen av mäklaren var hon, hennes mamma, tvungen att skriva så gott hon kunde. Hennes mamma skrev "Som sagt hon vill inte stressa er utan de är mäklaren säljare och köparen som ligger på om snabba beslut". Härmed menade hennes mamma förstås "eventuella köpare" och inte "köparen".

Som informerat om i anmälan upptäckte hon att det fanns en lägenhet ovanför redan i december 2017 när hon promenerade i den högt belägna parken vid huset. Detta var alltså innan inflyttning och innan hon fått några nycklar. Mäklarens information i inlagan om att hon upptäckt lägenheten ovanför först efter inflyttning är felaktig. Efter promenaden kontaktade hon genast mäklaren och påtalade detta och att det inte stämde överens med varken marknadsföringen eller de dokument hon skrivit under. Hon budade på lägenheten just för att den låg högst upp i huset och utan grannar ovanför, det var det som gjorde objektet intressant för henne. Det finns tydliga fördelar med att slippa ljud ovanifrån. Hade informationen varit korrekt hade hon inte lagt ett bud. Hon informerade mäklaren om detta och bad om att få häva köpet innan tillträdet och innan betalningen skett. Hon föreslog till och med en förlikning, vilket både mäklare och säljare avlog. Om hon drog sig ur skulle hon inte bara gå miste om handpenningen på 630 000 kr utan kunde även bli skyldig till kontraktsbrott och få betala säljarnas eventuella

förlust (som säkerligen blivit omfattande med tanke på både mäklarkostnaden och bostadsmarknaden som hunnit svalna på de månader som gått). Att förmodligen behöva betala över en miljon för ett fel hon inte själv begått kändes inte som ett alternativ, och hennes enda val var att motvilligt genomföra köpet. Vad är det för mening att skriva på ett kontrakt där varken mäklare eller säljare tar ansvar för felaktig information, utan menar att hon som köpare kan drabbas av skadestånd om hon häver köper? Borde inte de som ansvarar för felaktigheterna drabbas av skadestånd och inte köparen? Vad har ett kontrakt för värde om man kan skriva vad som helst, och sedan skylla på köparen?

Så fort hon fick tillträde till lägenheten i januari 2018 upptäckte hon att det fanns ett litet runt fönster ovanför hennes balkong som tillhör lägenheten högst upp. Grannarna har med andra ord direkt insyn på hennes balkong. Vid visningen regnade det. Hon kikade ut på balkongen till höger och vänster och sedan upplyste mäklaren om att visningen var slut. Eftersom mäklaren sagt att det inte fanns någon lägenhet ovanför, koncentrerade hon sig främst på att undersöka badrum, kök och vardagsrum under de få minuter hon hade till förfogande. I efterhand undrar hon varför inte mäklaren upptäckte fönstret vid sina sedvanliga kontroller? Hur noggrant och hur mycket hinner hon rimligtvis undersöka på tio minuter i en lägenhet som är full av spekulanter?

I inlagan från mäklaren står det "*Skriftlig information* (om undersökningsplikten, nämndens anmärkning) *fanns med i den beskrivning som han delade ut på visning. På den aktuella visningen kom det ett större antal spekulanter än vad han hade räknat med, vilket fick till följd att beskrivningarna tog slut. I det läget hade han endast två alternativ, att hänvisa spekulanterna till sin hemsida där samma information fanns att tillgå eller att vänta tills det fanns tillfälle att via e-post skicka över en beskrivning till [henne]. Under rådande omständigheter hänvisades [hon] (som spekulant) till hans hemsida för att få tillgång till samma information som fanns i prospektet.*" Hon läste visserligen igenom samtliga dokument på hemsidan, men att mäklaren skulle ha uppmanat till detta är lögn. Tvärtom skrev han i ett mejl till henne att informationen fanns i broschyren som hon fått på visningen. Han hade med andra ord tidigare motsatt uppfattning, om att hon faktiskt fått en broschyr på visningen. Det var hon som påpekade att så inte var fallet, och i mäklarens inläga har informationen anpassats därefter till hans fördel, trots att detta inte är sant. I inlagan står det "*Då [hon] och hennes mor kom till visningen först efter det att beskrivningarna tagit slut fanns det inget annat att göra än att hänvisa dem till den information som fanns på mäklarföretagets hemsida.*"

Vidare står det i inlagan *"Att han i det uppkomna läget skulle mana parterna till besinning för att få möjlighet att uppfylla kravet på att i god tid före köpet lämna över information om undersökningsplikten till köparen vore inte rimligt. Tvärtom skulle ett sådant agerande medföra en risk för att hela affären gått om intet, vilket skulle resultera i oönskade konsekvenser för såväl köpare som säljare"*. Att enbart mäklarens och säljarens intressen tillvaratogs tycker hon beskrivs tydligt i denna mening. Mäklaren behövde inte informera om hennes undersökningsplikt, det var snarare hon som fick upplysa honom om den. Om informationen varit korrekt så hade det inte funnits någon anledning till oro från deras sida vid en eventuell besiktning. Hade de haft möjlighet att besiktiga lägenheten och då upptäckt lägenheten ovanför, eller andra eventuella dolda fel, och detta resulterat i att affären gått om intet, så hade det väl knappast resulterat i "oönskade konsekvenser" för henne som köpare, som mäklaren skriver. Tvärtom så hade hon gynnats av att inte genomföra ett köp under falska premisser. Dessutom svalnade bostadsmarknaden rejält efter denna affär, så henne hade det i så fall faktiskt gynnat. Hon tycker det är märkligt att mäklaren hävdar att ett ej genomfört köp av ett objekt som inte stämmer överens med beskrivningen och att en svalare bostadsmarknad skulle ha missgynnat henne. De enda som hade missgynnats vore säljare och mäklare. Hon förstår att egenintresset väger tungt när man arbetar under provision, och att ta till vara på hennes önskemål om besiktning hade inneburit en risk för mäklaren, men borde inte en mäklare vara opartisk?

Angående hennes rätt till besiktning skriver mäklaren att det var säljarna som motsatte sig det. Att säljarna ska ha motsatt sig detta efter hennes önskemål framkom, och att de informerades om det är inte sant. Som hon tidigare upplyst om, hade hon och hennes mamma med sig ett papper till kontraktsskrivningen, där de skrivit att de önskade en besiktning av lägenheten. Säljarna tittade vid det läget på varandra och sedan på mäklaren, men de satt helt tysta och lät mäklaren ta ordet. Mäklaren frågade då hennes mamma om hon var jurist, och när hon svarade nej sa han att pappret inte hade något juridiskt värde och gav det tillbaka till dem. Sedan förklarade han att säljarna skrivit under en frågelista där säljarna svarat att de inte känner till några brister, och menade att de borde nöja sig med den. De sa att de fortsatt önskade en besiktning och mäklaren svarade då irriterat att det fick de återkomma till, men att de först måste ta sig igenom alla papper i kontraktet. Säljarna sa vid inget tillfälle att de inte skulle godkänna dem som köpare om de hade krav på besiktning, eller att de skulle sälja till en annan spekulant om deras önskemål kvarstod. De satt i samma rum allihopa, så det hade de givetvis hört i så fall. Hade de sagt det så hade de definitivt inte köpt lägenheten, för då hade varningsklockorna ringt. Varför skulle säljarna inte tillåta en besikt-

ning om det inte fanns något att dölja? De skrev på kontraktet för att mäklaren pratade bort deras önskan, för att det var sent och de var trötta och för att mäklaren inte återkom till önskemålet, som lovat. Viktigt att komma ihåg är att de vid detta tillfälle utgick ifrån att all information de fått var korrekt, så de kände inte någon misstro. Deras önskemål om besiktning var inte för att de inte litade på säljarna, utan för att försäkra sig om att det inte fanns några dolda fel i lägenheten. Att de skulle ha avstått från önskemålet om besiktning är ren lögn och en efterhandskonstruktion från mäklarens sida som svar på hennes reklamation till honom och FMI. Efter att de skrivit på kontraktet kom de ihåg att de glömt återkomma till frågan om besiktning, men då hade de lämnat lokalen. Då kontraktet redan var påskrivet tog de inte upp det igen. I efterhand undrar hon dock om det inte vore rimligt att köpare och säljare får 24 timmar på sig att i lugn och ro läsa igenom kontrakt. De är medvetna om att det finns köpare och säljare som vill skriva på direkt, men då borde det finnas en ruta att kryssa i om att man avstår 24-timmarsregeln. De nämnde besiktning igen först när de upptäckte att det fanns en lägenhet ovanför, då kände de sig lurade och önskemålet om besiktning innan inflyttning förstärktes. Självklart undrade de om det fanns mer som inte stämde. Därefter samtalade mäklare och säljare privat med varandra. Möjligtvis tog säljarna då avstånd från att låta oss besiktiga, men att det skulle ha skett innan de skrev på är inte sant. Vem skriver under ett kontrakt om det tydligt klargörs att besiktning inte är tillåtet? Det låter högst avskräckande. Hur kan mäklaren vara mån om deras undersökningsplikt och samtidigt veta att säljarna inte säljer till någon som vill göra en undersökning av lägenheten? Dessutom står det i kontraktet under paragraf 6 "Före köpet har köparen uppmanats att noggrant undersöka lägenheten." och under paragraf 8 "Köparen förklarar sig nöjd med den besiktning denne gjort av lägenheten före köpet och vill inte ha särskilt villkor om ytterligare besiktning". Senare har hon fått veta att kontraktet är ett standardformulär, där dessa paragrafer redan står inskrivna. Hur kan mäklaren påstås uppmana till besiktning och samtidigt ha som standardformulering att köparen avstår besiktningsrätten? Informationen i kontraktet är därmed felaktig. Korrekt hade varit om det stått att de inte tillåtit att göra en besiktning, fastän de ville ha ett särskilt villkor om besiktning. Den 13 december skrev hon till mäklaren igen och frågade om besiktning (detta efter promenaden då hon upptäckte lägenheten ovanför). Mäklaren svarade då att det var något som säljarna fick ta ställning till. Om mäklarens information varit korrekt, att säljarna nekat besiktning från början, varför skulle de senare plötsligt ta ställning till det? I en inlägga från mäklaren skriver han istället *"Styrkta av det stora intresset sade säljarna då att man var villig att sälja till en annan spekulant som inte ställde krav på att få göra en besiktning. I den situationen valde [hon] att backa från kravet på besiktning och fick*

som en direkt följd därav köpa bostadsrätten. Detta var inget som mäklaren kunde kontrollera utan det var säljarnas beslut att inte sälja till någon som hade krav på att få göra en besiktning". I den tidigare skrivelsen står det inte att säljarna motsatte sig besiktning utan att en besiktning troligen inte lett till att hon fått förvärva lägenheten till ett lägre pris. Varför spekulera om detta om det nu stämde att säljarna inte tillät besiktning? Då mäklaren inte talar sanning blir det många motstridiga besked.

Mäklaren skriver att de svar hon fått från andra mäklare, där samtliga är av uppfattningen att en bostad generellt betingar ett högre pris /värde ju högre upp i byggnaden den är belägen, är självklara och hänvisar till t.ex. bättre utsikt. "Det är ganska självklart att exempelvis en bättre utsikt kan påverka priset på en lägenhet". Här önskar hon att betona att hon var mycket noggrann med att inte ställa frågan så att den på något sätt blev missvisande, utan så att tillfrågades svar rakt av kunde jämföras med just hennes fall. Hon kontaktade enbart mäklare som lagt ut objekt där det, precis som i hennes fall, särskilt betonades att lägenheten låg högst upp och/eller utan grannar ovanför och frågade följande: "Det står att lägenheten ligger högst upp i huset. Att inte ha några grannar ovanför och att ligga högst upp i huset, ökar det värdet på lägenheten? Om ja, hur mycket ungefär kan det röra sig om till skillnad från en lägenhet en trappa ner, med grannar ovanför?" Det var alltså denna fråga som de svarade på, och där samtliga var av uppfattningen att det utgjorde en skillnad med ändå upp till tio procent av slutpriset, (vilket i hennes fall skulle innebära 630 000 kr). Därutöver var hon väldigt noggrann med att det handlade om objekt som kunde jämföras med hennes egen lägenhet, dvs. i Stockholm och inga höghus. Mäklarens argument om att svaren skulle vara "av generell karaktär och säger ingenting om den aktuella lägenheten och huruvida värdet på den har påverkats av det faktum att det finns en lägenhet ovanpå" stämmer alltså inte.

I samma stycke nämner mäklaren den lägenhet som hon bifogade en skärmdump på, och som annonserats ut som belägen på våning 3 av 4. Här råder det en missuppfattning. Hon bifogade skärmdumpen för att lägenheten ifråga ligger precis intill hennes egen, alltså i samma port och på samma våningsplan. Med bilden ville hon visa att den mäklarfirma som förmedlade denna lägenhet använde sig av korrekt information, de var tydliga med att skriva att den ligger på våning 3 av 4 och näst högst upp, information som hon själv hade förväntat sig av [mäklarfirmen]. I inlagan redogör mäklaren istället för varför den såldes för ett betydligt lägre kvadratmeterpris, och hävdar att det var marknaden som svalnat av. Vidare skriver mäklaren att snittpriset per kvadratmeter i [område] när hon förvärvade

sin lägenhet var 102 000 kr och att snittpriset då jämförelseobjektet såldes låg på 93 800 kr. Därefter skriver han att jämförelseobjektet såldes för 93 500 kr/kvm och senare att "[hennes] antydning om att försäljningen av jämförelseobjektet fick ett sämre ekonomiskt utfall för att det annonserades ut som beläget på våning 3 av 4 saknar grund. Tvärtom förhåller det sig så att försäljningen av jämförelseobjektet fick ett bättre utfall än vad det borde ha fått med tanke på att marknaden var så mycket sämre i november 2018". Enligt den statistik mäklaren själv hänvisar till betalade hon 6 000 kr över genomsnittspriset per kvadratmeter vid tidpunkten då hon köpte sin lägenhet, vilket innebär $6\,000\text{ kr} \times 58\text{ kvm} = 348\,000\text{ kr}$ mer än genomsnittet. Vidare skriver de att jämförelseobjektet på 46 kvm fick ett högre utfall än genomsnittet när den såldes. Det är oklart hur mäklaren räknar, men enligt hans egna siffror stämmer detta inte. Snittpriset skriver han låg på 93 800 kr och lägenheten såldes för 93 500 kr. Det innebär att den fick ett sämre utfall om 300 kr/kvm. Informationen i sig är kanske inte så relevant för hennes fall, men mäklarens egna uträkningar och argument faller därmed. Hon åberopade inte försäljningspriset, utan hon åberopade att mäklarfirmen, till skillnad från [mäklarfirmen], angav korrekt information i sin annonsering av objektet.

Köplagen gäller vid köp av bostad. Köper man en vara där beskrivningen inte stämmer överens med produkten har man som kund rätt att lämna tillbaka varan i butiken utan att behöva kontakta tillverkaren. De har ställt sitt krav mot mäklaren för all information de har fått har gått genom honom. Är det inte ett skäl för säljare att anlita en mäklare för att slippa kontakt med olika spekulanter? Finns ingen mäklare går anspråk om skadestånd till säljaren och frågan mot vem man ställer sina krav uppstår inte. Vad mäklare och säljare har kommit överens om kan inte de stå till svars för. Mäklaren borde ha uppmärksammat att det fanns en lägenhet ovanför och använt sig av korrekt beskrivning i samtliga dokument. Hans uppgift är att ta tillvara på både köparens och säljarens intressen, och inte som i hennes fall avslå önskan om besiktning med hänvisning till att de inte är jurister. Sedan när måste man vara jurist för att begära en besiktning?

Hon betalade ett högt pris för en lägenhet som hon tänkte att hon skulle trivas i och behålla en lång tid framöver. Hon har noterat nackdelarna med att inte bo högst upp och inser att en försäljning kommer att innebära en stor förlust då hon aldrig kommer kunna sälja lägenheten på samma villkor som hon köpte den. Enligt samtliga mäklare hon kontaktat betingar en bostad som ligger högst upp i huset och utan grannar ovanför ett högre pris. Vid en försäljning kommer hon inte kunna marknadsföra lägenheten som [mäklarfirmen] gjorde, genom att betona att lägenheten ligger "högst upp" och på "våning 3 av 3". Både mäklare

och säljare var medvetna om att högst upp lockar fler spekulanter och betingar ett högre pris, annars hade det inte upprepats och betonats i den mån det gjorde.

Hon hoppas att hennes ansträngningar inte varit förgäves, utan att de leder till förbättringar och en rättvisare miljö för köpare. Hon förstår att säljarens intresse väger tyngst, men det får inte innebära att informationen blir missvisande för köparen.

Mäklaren har genmält:

Sedvanliga kontroller

Sedvanliga kontroller avser de kontroller som ingår i en mäklares kontrollskyldighet enligt fastighetsmäklarlagen, nämligen kontroll av vem som har rätt att förfoga över bostadsrätten och om den är pantsatt. Mäklaren har även ett ansvar för att upprätta och tillhandahålla en objektsbeskrivning innehållande de uppgifter som framgår av fastighetsmäklarlagen. Den informationen inhämtas från bostadsrättsföreningen eller en av bostadsrättsföreningen utsedd förvaltare. Därutöver innehåller objektsbeskrivningen uppgifter om bostadsrätten som inhämtats från säljaren. Exempel på sådana uppgifter är märke och ålder på vitvaror, typ av golv och information om utförda renoveringar.

En fastighetsmäklare har ingen skyldighet att utföra en egen besiktning av ett objekt som förmedlas utan det är de officiella uppgifterna från bostadsrättsföreningen och säljarens egna uppgifter som ligger till grund för hur en bostad annonseras. Mäklaren ska kunna förlita sig på dessa uppgifter om det inte finns skäl att anta att de är felaktiga.

Borde han ha upptäckt lägenheten ovanför?

Han har i tidigare yttrande i ärendet redogjort för varför han inte upptäckte att det fanns en lägenhet ovanför och kommer därför inte bemöta detta ytterligare.

Kontaktuppgifter till styrelsen

Han vänder sig mot NNs: uppgift om att hon och hennes mor förvägrades kontaktuppgifter till bostadsrättsföreningens styrelse. Tvärtom är han av uppfattningen att de inte bara fick uppgifterna utan även kom i kontakt med styrelsen och fick svar på sina frågor innan överlåtelseavtalet undertecknades.

Tidpunkt för NN:s upptäckt av lägenheten ovanför

Beträffande tidpunkten för när NN upptäckte att det fanns en lägenhet ovanför medger han att den beskrivning som NN gör gällande är korrekt och att hans tidigare beskrivning således var felaktig. Han bekräftar även att det fördes diskussioner om möjlighet till hävning eller förlikning, men det var säljaren som motsatte sig att träffa en uppgörelse. Han var inte part i den diskussionen och hade inget att säga till om ifråga om NN:s önskemål om en uppgörelse.

Information om köparens undersökningsplikt

Att han i ett e-postmeddelande felaktigt hänvisade till att NN fått ett prospekt på visning berodde inte på något annat än att han i det läget, efter visningar med 40 sällskap, helt enkelt inte visste om NN fått ett prospekt eller inte på visningen. Det får dock anses konstaterat att NN inte fick något prospekt på visningen och därför hänvisades till information om bostaden på internet i enlighet med vad som beskrivits i tidigare yttrande.

Angående NN:s rätt till besiktning

Han vidhåller sin uppfattning att det var ett uttryckligt önskemål från säljarna att inte sälja till någon som hade krav på förbehåll för besiktning.

Beträffande formuleringarna i överlåtelseavtalets 6 och 8 §§ är dessa, precis som NN konstaterat, standardformuleringar som i en situation som den aktuella kan vara något missvisande, inte minst ifråga om hur en besiktning definieras. Den besiktning som avsågs med skrivningen i överlåtelseavtalet var den visning som NN tillsammans med sin mor besökte dagen innan hon lade det sista och vinnande budet.

Vid tidpunkten för förvärvet var bostadsmarknaden i Stockholm fortfarande het-sig och situationen för köpare av bostadsrätter i Stockholms innerstad såg i mångt och mycket ut på detta sätt. Säljarna hade möjlighet att välja bort spekulanter som ställde olika typer av krav såsom försäljning av egen bostad och, som i det aktuella fallet, att få göra ytterligare en besiktning. Därför var det mer regel än undantag att visningen var det enda tillfället som en köpare fick att undersöka bostaden.

Att det förhöll sig på det viset kan man självklart ha synpunkter på och det råder ingen tvekan om att den situationen som rådde var till nackdel för den som ville köpa en bostadsrätt i Stockholms innerstad vid den tidpunkten. Icke desto mindre

har en fastighetsmäklare varken sig skyldighet eller möjlighet att påverka en sådan utveckling.

Bedömning av skada

Vad NN anför avseende skadebedömningen i tidigare yttrande föranleder ingen ytterligare kommentar.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet, objektsbeskrivningen, annonser över lägenheten, tidigare korrespondens mellan parterna och ett beslut från FMI.

I objektsbeskrivningen och i annonser angavs att lägenheten låg högst upp i huset, på våning 3 av 3.

I objektsbeskrivningen angavs även följande.

”UTFÖRDA RENOVERINGAR:

[...]

2001-2002 - Exploaterades fastighetens vindar, totalt 13 lägenheter.

[...]”

Objektsbeskrivningen var undertecknad och godkänd av säljaren.

NN har gett in ett fotografi på dörren till vindsvåningen, se nedan.

[Fotografi, ej med i det anonymiserade beslutet]

Nämnden har tagit del av ett beslut från FMI där Mäklaren meddelades varning. FMI ansåg att Mäklaren bröt mot god fastighetsmäklarsed genom att ange att lägenheten låg högst upp i huset, trots att han visste att vindarna hade exploaterats. Beslutet har överklagats och förvaltningsrätten har ännu inte meddelat dom.

NN har gett in avskrifter av mejl från andra mäklare som uttalat sig om vilken betydelse det har för priset att en lägenhet ligger högst upp. Hon har även gett in länkar till tidningsartiklar i ämnet.

Mäklaren har gett in viss prisstatistik.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

För att Mäklaren ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att han 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 som 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.

Undersökningsplikt

Nämnden inleder med en fråga som *inte* har någon betydelse för beslutet.

Båda parterna har i sina inlagor uppehållit sig vid den information om undersökningsplikten som NN fick eller inte fick inför köpet, och om frågan om undersökning/besiktning. Nämnden konstaterar att Mäklaren inte ens har påstått att NN försummade sin undersökningsplikt. Det saknar därmed betydelse för ärendet om hon informerades om undersökningsplikten eller inte. Det saknar också betydelse att någon undersökning inte kom att göras.

Nämnden tillägger ändå att det inte har framkommit något som tyder på att NN försummade sin undersökningsplikt. Om det lämnas en preciserad uppgift om en bostadsrättslägenhet, i detta fall att lägenheten låg högst upp i huset, har en köpare normalt ingen anledning att undersöka om uppgiften är riktig.

Agerade Mäklaren oaktsamt?

Det är ostridigt att Mäklaren lämnade en felaktig uppgift om lägenheten i objektsbeskrivningen. I beskrivningen angavs ju att lägenheten låg högst upp i huset, på våning tre av tre, trots att det fanns en vindslägenhet ovanför. Frågan är om det var oaktsamt att lämna den uppgiften.

Mäklaren har uppgett att uppgiften om att lägenheten låg högst upp i huset kom från säljaren. NN har inte invänt mot den uppgiften och nämnden anser att den kan tas för god. Det framgår dessutom av den ingivna objektsbeskrivningen att säljaren i alla händelser hade godkänt uppgiften.

Utgångspunkten är, som nämnts, att en mäklare har rätt att lita på säljarens uppgifter. Frågan uppkommer nu om Mäklaren i detta fall borde ha ifrågasatt säljarens uppgift om att lägenheten låg högst upp. I den frågan gör nämnden följande bedömning.

Det är utrett att Mäklaren kände till, eller åtminstone borde ha känt till, att det fanns 13 lägenheter på föreningens vindar; den uppgiften fanns ju i objektsbe-

skrivningen. Han har emellertid uppgett att det var fråga om en stor förening med 178 lägenheter och att inte alla vindsutrymmen hade inretts med lägenheter. NN har inte invänt mot den uppgiften och nämnden utgår därför från att den är riktig. Vid sådant förhållande anser nämnden att Mäklaren inte agerade oaktamt när han utan kontroll vidarebefordrade säljarens uppgift att lägenheten låg högst upp i huset. Vad NN har anfört i denna del medför ingen annan bedömning.

I Fastighetsmäklarinspektionen invände inte Mäklaren att alla vindar inte var exploaterade. Inspektionen hade alltså ingen möjlighet att pröva den invändningen. Enligt nämndens uppfattning var Fastighetsmäklarinspektionens beslut riktigt, givet den information som inspektionen hade tillgång till.

Övrigt

På förekommen anledning vill nämnden påpeka följande.

Anmälan till FRN skedde ungefär 1,5 år efter det att NN för första gången framställde kravet mot Mäklaren. Det fanns därför förutsättningar för att avvisa ärendet enligt 9 § i nämndens stadgar. Enligt denna bestämmelse *får* nämnden – men *måste* inte – avvisa en anmälan som inkommer mer än ett år efter det att klagomålet för första gången framställdes till mäklaren.

Som skäl till dröjsmålet har NN anfört dels att hon väntade på FMI:s beslut, dels att hon i januari 2018 ställde vissa frågor till Mäklarens tidigare ombud som denne inte besvarade. Mäklaren har i FRN bekräftat att frågorna ställdes och inte invänt mot påståendet att de inte besvarades.

Att samma ärende prövas i FMI eller förvaltningsdomstol utgör i regel inget skäl till att dröja med en anmälan till FRN. Om det däremot finns en icke avslutad korrespondens mellan den skadelidande och mäklaren, eller om den skadelidande med fog uppfattar det som en icke avslutad korrespondens, kan det ofta vara ett godtagbart skäl.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund (skiljaktig), Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter (skiljaktig), Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Björn Willborg, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare och Guy Wallster, fastighetsmäklare. Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin.

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.

Skiljaktig mening; se nästa sida.

Skiljaktig mening

Ledamöterna Ulf Stenberg och Maria Wiezell är skiljaktiga och anför följande.

Vi instämmer med majoritetens bedömning förutom vad som anförs under rubriken "Agerade Mäklaren oaktsamt?", där vi anser att beslutsskälerna ska ha följande lydelse.

Utgångspunkten är som majoriteten har anfört att en mäklare har rätt att lita på säljarens uppgifter. När det gäller frågan om Mäklaren i förevarande fall hade rätt att lita på säljarens uppgift om att lägenheten låg högst upp, gör vi följande bedömning.

Det framgår av Mäklarens objektsbeskrivning att det fanns 13 lägenheter på föreningens vindar. Han har uppgett att det var fråga om en stor förening med 178 lägenheter och att inte alla vindsutrymmen hade inretts med lägenheter. NN har förvisso inte invänt mot den uppgiften och den får därför hållas för riktig. När vindar har omvandlats till bostadsutrymmen i Stockholms innerstad, kan emellertid denna omvandling vara förhållandevis långt driven, d.v.s. det återstår inte så mycket av det ursprungliga vindsutrymmet. Hur det förhåller sig i förevarande fall är oklart.

Det är förhållandevis ofta så att lägenhetstyperna i en uppgång i ett flerfamiljs- hus, ligger staplade ovanpå varandra. Däremot så kan senare tillkomna vindsvåningar, tämligen frekvent ha en belägenhet i huset som skiljer sig åt från underliggande lägenheter. Vindsvåningar kan t.ex. sträcka sig helt eller delvis över flera

andra underliggande lägenheter. Hur lägenheterna på plan tre täcks av vindslägenheter respektive vindsutrymmen, är okänt i förevarande fall.

Förvisso bör en fastighetsmäklare kunna förlita sig på de uppgifter som säljaren lämnar. I förevarande fall kunde dock Mäklaren med anledning av att vindslägenheter tillkommit i efterhand, att dessa var förhållandevis många till antalet, att deras sammantagna yta var okänd samt att osäkerhet rådde om vindslägenheternas belägenhet i föreningens hus, inte hålla för visst att säljarens lägenhet inte skulle kunna vara belägen helt eller delvis under en vindslägenhet. Det har inte heller funnits någon uppgift om att vindslägenheterna var koncentrerade till viss i förhållande till förevarande lägenhet avlägsen plats i bostadsrättsföreningens fastighet. Mäklaren hade därför att räkna med att någon eller några vindsvåningar kunde förekomma i respektive trappuppgång. Om Mäklaren hade agerat akt-samt, skulle han försökt ta reda på om förevarande lägenhet var belägen under en vindslägenhet. Det gjorde han emellertid inte. Till saken hör även att felaktig uppgift om översta våningsplan har betydande värdepåverkan. Den felaktiga uppgiften kom att påverka NN. I tron att lägenheten låg högst upp i huset, kom hon att lägga betydligt högre bud på lägenheten och i slutänden köpa den, vilket inte skulle ha skett om korrekta uppgifter om bostaden hade förmedlats. Mäklaren är därför skadeståndsskyldig gentemot NN.