

**Anmälare**

NN och YY

*Ombud:*

Advokaten KK

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Förbundsjuristen MS

**Saken**

Skadestånd

---

**BESLUT**

Mäklaren rekommenderas att betala 100 000 kr till NN och YY jämte ränta på beloppet enligt 4 och 6 §§ räntelagen från den 13 mars 2018 till dess betalning sker.

---

**YRKANDEN M.M.**

NN och YY har yrkat att nämnden ska rekommendera Mäklaren att betala 500 000 kr jämte ränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen från den 13 mars 2018 till dess betalning sker.

Mäklaren har bestridit yrkandena och inte vitsordat beloppet. Hon har vitsordat ränteyrkandet.

## BAKGRUND

Den 25 januari 2017 köpte NN och YY en bostadsrättslägenhet i Brf XX för 3 750 000 kr. Säljare var ZZ AB och affären förmedlades av Mäklaren.

I objektsbeskrivningen nämndes att det fanns en altan i anslutning till lägenheten. Hur altanen beskrevs i objektsbeskrivningen framgår nedan under rubriken "Utredningen".

Efter köpet fick NN och YY veta att enligt Brf XX:s uppfattning var altanen inte upplåten med bostadsrätt. De väckte då talan mot säljaren och yrkade prisavdrag om 500 000 kr jämte dröjsmålsränta. I dom den 27 februari 2019 från Göteborgs tingsrätt i mål [målnummer] ogillades NN och YY:s talan. Domen har vunnit laga kraft.

I domen anmärkte tingsrätten att NN och YY som enda grund hade anfört att altanen inte var upplåten med bostadsrätt. Som nämnden uppfattat det har de anfört samma grund i detta ärende.

## GRUNDER

### NN och YY

Inför försäljningen utfäste Mäklaren att den altan som fanns i anslutning till bostadsrättslägenheten skulle ingå i bostadsrätten och tillhöra bostadsrättslägenheten. Mäklaren upprättade objektsbeskrivningen på ett sådant sätt att det inte gick att tolka det på annat sätt än att altanen var upplåten med bostadsrätt och skulle ingå i köpet. Den information de fick del av gällande altanen var avgörande för att de köpte bostadsrättslägenheten.

Efter tillträdet framkom att altanen – i strid med vad som utfästs före köpet – inte ingick i bostadsrätten och att alla i bostadsrättsföreningen hade rätt att fritt nyttja altanen.

Mäklaren lämnade felaktig information till dem. Mäklaren brast av oaksamhet i utförandet av sitt fastighetsmäklaruppdrag och iakttog inte god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska därmed ersätta den skada som till följd av detta drabbar dem.

Den skada de åsamkats uppgår till 500 000 kr.

### *Sakomständigheter*

De var intresserade av en bostadsrättslägenhet i centrala Göteborg. De såg en annons på Hemnet om en modern ljus nyproducerad etagelägenhet med social planlösning och en härlig altan på [adress]. Som lockbild i annonsen var ett fotografi på en altan. De blev mycket intresserade. För dem var det mycket lockande att ha en egen uteplats samtidigt som de skulle bo i en lägenhet.

De var på visning och tog noga del av objektsbeskrivningen. Av all den information de fick del av innan köpet framgick att den aktuella altanen ingick i bostadsrätten/köpeobjektet och tillhörde bostadsrättslägenheten.

Efter tillträdet förklarade emellertid Brf XX:s styrelse att föreningen planerade förändringar av den altan som fanns i direkt anslutning till lägenheten (taket skulle tas bort omgående). De ifrågasatte föreningens agerande eftersom de var helt övertygade om att altanen ingick i deras bostadsrätt. Efter ytterligare kommunikation med bostadsrättsföreningens styrelse hävdade föreningen att föreningen ägde den aktuella altanen och fritt kunde förändra eller ta bort altanen. Föreningen menade att altanen inte ingick i bostadsrätten, att de saknade ensamrätt till altanen och att alla medlemmar i föreningen fritt fick nyttja altanen.

De kontaktade därefter Mäklaren gällande altanen. Därefter hade deras ombud flera telefonsamtal med Mäklaren om hennes inställning gällande omständigheter rörande altanen. Mäklaren förklarade tydligt vid upprepade tillfällen att hon fick information från säljaren om att altanen skulle ingå i bostadsrätten med ensamrätt för köparen och att det är den informationen hon lämnade till dem. Hon klargjorde att det av innehållet i objektsbeskrivningen framgick att altanen var upplåten med bostadsrätt och ingick i bostadsrätten/köpeobjektet med ensamrätt för köparen. Mäklaren hävdade att hon vidarebefordrat den information som hon fått från säljaren och därför inte var ansvarig för att det hade lämnats felaktig information i bland annat objektsbeskrivningen.

Av objektsbeskrivningen framgår tydligt att altanen ingår i den bostadsrätt (köpeobjektet) som var till salu. För att lämna några exempel:

- På första sidan anges "Etagelägenhet – Med social planlösning och en härlig altan".
- Ett fotografi på altanen används som lockbild för bostadsrätten.
- Altanen är inritad på planritningen för bostadsrättslägenheten.

- Altanen omnämns på flera ställen i sammanhang när de privata delarna beskrivs.
- Det anges inte någonstans att altanen skulle vara ett gemensamt utrymme och altanen nämns inte i de avsnitt som beskriver för föreningen gemensamma utrymmen.

Även av övrig information som de fick från Mäklaren före köpet framgick att altanen skulle ingå i köpeobjektet och bli deras "privata" med ensamrätt. Den information som de fick del av innan köpet utgjorde en utfästelse.

I ett brev den 23 februari 2018 besvarade Mäklarens ombud MS det anspråk de hade framställt. Av brevet framgår bland annat att Mäklaren hade fått information från säljaren om att altanen ingick i lägenheten och att hon förmedlade detta i objektsbeskrivningen.

För att få närmare klarhet i Mäklarens inställning till relevanta frågor hade deras ombud den 2 juli 2018 ett telefonsamtal med MS. Ombudet ställde särskilt frågan om Mäklarens inställning var att hon före köpet har förmedlat att altanen skulle vara upplåten med bostadsrätt. Deras ombud uppfattade det som att MS klargjorde att Mäklaren hade fått information från säljaren om att altanen var upplåten med bostadsrätt och att de skulle få ensamrätt till altanen. MS hänvisade till ritning och fotografier och uppgav att altanen hade marknadsförts, bland annat genom objektsbeskrivningen, som en del av bostadsrättslägenheten/köpet. Mäklaren skulle aldrig ha skrivit som hon gjort om hon fått information om att altanen var gemensam och hon skulle anses klart oaktsam om hon lämnat fel information. Om hon känt till det förhållande som bostadsrättsföreningen hävdar, borde Mäklaren istället ha skrivit att köparen skulle få tillgång till en gemensam altan.

Mot bakgrund av den information de fick från Mäklaren gällande hennes inställning till relevanta omständigheter, väckte de talan mot säljaren i Göteborgs tingsrätt med krav på prisavdrag. Tingsrätten bedömde emellertid efter huvudförhandling att de inte hade visat att ett köprättsligt fel förelåg i förhållande till säljaren.

Däremot framkom det återigen tydligt i samband med tingsrättsförhandlingen att Mäklaren lämnade felaktig information till dem såvitt gäller altanen. Mäklaren uppgav ånyo under sitt vittnesförhör att hon i objektsbeskrivningen och vid övrig marknadsföring innan köpet utfäste att den aktuella altanen ingick i köpeobjektet/bostadsrätten. Hon sa att innehållet i objektsbeskrivningen var felaktigt om det var så att altanen var gemensam för föreningens medlemmar och därmed inte var en del av deras bostadsrätt.

Det har däremot nu visat sig att säljaren inte lämnade sådan information till Mäklaren som hon hävdade. Det innebär att det är Mäklaren som lämnat felaktig information till dem gällande altanen. Eftersom Mäklaren uppgett att hon i objektsbeskrivningen skrev att altanen tillhörde bostadsrätten med ensamrätt för dem och ingick i köpeobjektet, har hon lämnat direkt felaktig information. Det går inte att tolka hennes skrivning på annat sätt än att budskapet till en köpare var att altanen skulle vara upplåten med bostadsrätt.

Problemet är att Mäklaren inte satte sig in i frågan om rätten till altanen. Hon frågade varken säljaren eller bostadsrättsföreningen om rätten till altanen innan försäljningen. Hon skrev att altanen var en del av bostadsrätten utan att ta reda på om så var fallet. Mäklaren kan inte undkomma ansvar genom att hävda att hon bara skulle ha förmedlat säljarens information. Det har dessutom framkommit att säljaren har en annan uppfattning än Mäklaren gällande altanen och vilken information denne lämnade till Mäklaren. Rätten till altanen var avgörande för deras köp av bostadsrättslägenheten och har haft väsentlig ekonomisk betydelse.

Den information Mäklaren lämnade, och det sätt hon uttryckte sig på, medförde att de med fog förväntade sig att altanen skulle ingå i deras bostadsrätt. Det är i och för sig naturligt eftersom Mäklaren själv förväntade sig att altanen skulle vara upplåten med bostadsrätt. Hon har sagt att hon aldrig har hört talas om att altanen skulle vara gemensam eller att de bara skulle få nyttjanderätt till altanen. Under förhören med dem i tingsrätten berättade de om hur Mäklaren vid visningen pekade ut gränsen mellan altantrappan och marken och förklarade att altanen tillhörde bostadsrättslägenheten och skulle bli deras privata, medan marken nedanför var gemensam.

### **Mäklaren**

Hon förnekar att hon i något avseende har agerat oaktsamt. Hon förnekar vidare att hon i något avseende har orsakat någon ekonomisk skada.

Inför förmedlingen fick hon information om lägenheten av säljaren och hade även kontakter med Brf XX.

Hon tolkade säljarens uppgifter på så sätt att man som innehavare av bostadsrätten hade rätt att exklusivt nyttja altanen för sedvanligt bruk. Säljaren översände en ritning som utvisade samma förhållande.

Inte heller hennes frekventa kontakter med företrädare för bostadsrättsföreningen medförde att hon fick någon motsatt uppgift.

Dessa lämnade, entydiga uppgifter medförde att hon upprättade objektsbeskrivningen på det sätt som skedde. Säljaren godkände utformningen och gjorde inte några anmärkningar eller påtalade fel eller brister.

Hon har således inte haft kännedom om, eller ens misstänkt, att uppgifterna som framgick av upprättad objektsbeskrivning var felaktiga eller ens missvisande.

Hon vidhåller att uppgifterna som framgår av objektsbeskrivningen bygger på uppgifter från säljaren och godkändes av säljaren utan erinran.

I och med att säljaren var tydlig avseende informationen, samt godkände dess utformning, samt att bostadsrättsföreningen inte gav sken av något annat förhållande, så hade hon inte någon anledning att ifrågasätta de lämnade uppgifterna.

Några frågor om altanen ställdes inte av NN och YY inför köpet. Detta förhållande framgår av s. 9 i Göteborgs tingsrätts dom i mål [målnummer]. På samma sida framgår att företrädaren för säljaren, PM, medgett att han uppgav till henne att NN och YY genom köpet skulle erhålla en nyttjanderätt till altanen.

Det fanns inte några som helst skäl för henne att ifrågasätta säljarens lämnade information om lägenheten i altan/uteplatsdelen då en fastighetsmäklare som huvudregel ska kunna förlita sig på säljarens uppgifter enligt gällande fastighetsmäklarlag.

Hon har inte vid något tillfälle angivit att altanen ifråga var upplåten med bostadsrätt och detta faktum har också Göteborgs tingsrätt lagt till grund för sin dom.

Hon anser att hon fick tillförlitlig information om altanen samt att hon inte fick någon som helst missvisande information från bostadsrättsföreningen gällande altanen.

Hon anser att hon gjorde de efterforskningarna som krävdes men hänsyn till de faktiska omständigheterna.

Hon vill också fästa uppmärksamhet på att Göteborgs tingsrätt i ovan angiven dom fastställde att den nyttjanderätt som NN och YY de facto fått motsvarade den ensamrätt som de ville få samt att bostadsrätten inte var i ett väsentligt sämre skick än vad de med fog kunde förutsätta. Hon delar denna uppfattning. NN och YY har en fortsatt nyttjanderätt till altanen och nyttjar denna som ursprungligen var tänkt. Bostadsrättsföreningen har inte förbjudit dem att nyttja altanen. Hon gör därmed gällande att det inte föreligger någon rätt till skadestånd.

**NN och YY har genmält:**

Efter att det framkom att altanen inte ingick i köpeobjektet och att föreningen ansåg att de inte hade ensamrätt till altanen, kontaktade de Mäklaren. De förklarade att föreningen hävdade att alla i bostadsrättsföreningen fick nyttja altanen. Mäklaren uppgav då att det inte stämde med den information hon fått från säljaren. Hon anförde att säljaren uppgett att Köparna skulle få ensamrätt till altanen och att altanen skulle vara en del av bostadsrätten.

Efter att de kontaktat sitt ombud har ytterligare kontakter förekommit med Mäklaren för att reda ut omständigheterna kring altanen och vem som bar ansvaret för att altanen visat sig inte ingå i bostadsrätten som de hade förväntat sig.

Vid ett flertal kontakter – såväl skriftliga som muntliga – har Mäklaren och hennes ombud förklarat att Mäklaren genom information från säljaren förstått att altanen skulle ingå i bostadsrätten/köpeobjektet och att det framgick av den objektsbeskrivning Mäklaren hade upprättat. Hon har betonat att den information som hon och de fått inför försäljningen var att de skulle få ensamrätt till altanen. Den informationen låg till grund för deras beslut att väcka talan mot säljaren och göra gällande att fel förelegat i köpeobjektet då det inte överensstämde med parternas avtal.

Under domstolsprocessen uppkom frågan om säljaren och mäklaren hade utfäst att altanen varit upplåten med bostadsrätt. Deras ombud kontrollerade därför Mäklarens syn på detta. Vid telefonsamtal med Mäklarens ombud (MS) den 2 juli 2018 anförde han vid upprepade tillfällen att Mäklarens uppfattning var att det av den information hon fick från säljaren och föreningen framgick att altanen var upplåten med bostadsrätt och att det var det hon förmedlade vidare till dem. MS tydliggjorde att när han i brevet den 23 februari 2018 skrev att altanen ingick i lägenheten menade han att altanen var upplåten med bostadsrätt och ingick i köpeobjektet. Det är därför anmärkningsvärt att det i Mäklarens inlägga till FRN anges att "...man som innehavare av bostadsrätten hade rätt att exklusivt nyttja altanen för sedvanligt bruk" och att "[Mäklaren] har inte vid något tillfälle angivit att altanen ifråga var upplåten med bostadsrätt...". Dessa påståenden kan inte vara annat än efterhandskonstruktioner från Mäklaren för att försöka undkomma skadeståndsansvar. Aldrig någonsin – varken före köpet eller under den efterföljande processen – fanns det information om att deras rätt bestått i en exklusiv nyttjanderätt – och inte en bostadsrätt – av altanen. Mäklaren nämnde aldrig att skulle finnas ett nyttjanderättsavtal mellan föreningen och bostadsrättsinnehavarna. Under vittnesförhör i tingsrätten klargjorde hon att det av objektsbeskrivningen framgick att

altanen ingick i bostadsrätten och att informationen var felaktig i objektsbeskrivningen, om det senare visade sig att de endast skulle få nyttjanderätt till altanen.

Mäklaren kände till att de drev en domstolsprocess mot säljaren och då haft ansvar som förmedlande mäklare att lämna korrekt information till dem. Eftersom Mäklaren och hennes ombud på särskild fråga uppgav att altanen var upplåten med bostadsrätt får hon svara för den informationen. Om hon varit tveksam till detta, hade hon haft skyldighet att kontrollera detta. Det är vårdslöst att nu ändra sina uppgifter. Mäklaren kan inte heller undkomma ansvar genom att nu i efterhand hänvisa till att Göteborgs tingsrätt bedömde att det saknades utfästelse om att bostadsrätten var upplåten med bostadsrätt. Hon har ju själv ansett att hon lämnade sådan utfästelse genom objektsbeskrivningen.

Under sitt vittnesförhör i Göteborgs tingsrätt uppgav Mäklaren att innehållet i objektsbeskrivningen var felaktigt, eftersom det av objektsbeskrivningen framgick att altanen skulle ha ingått i köpeobjektet och tillhört bostadsrätten. Hon har själv på fråga under telefonsamtal anfört att hon med det avsett att ge information om att bostadsrätten var upplåten med bostadsrätt.

Mäklaren har i egenskap av fastighetsmäklare ett ansvar att kontrollera att hon skriver korrekt information i annonser och objektsbeskrivningar. Hon kan inte undkomma skadeståndsansvar genom att hävda att hon bara har vidareförmedlat den information hon fått från säljaren. De hade rätt att lita på att informationen i objektsbeskrivningen var korrekt. De hade av naturliga skäl också förväntat sig att altanen skulle ingå i bostadsrätten/köpeobjektet, precis såsom Mäklaren också uppfattade situationen.

Mäklaren har i egenskap av fastighetsmäklare även ett ansvar i förhållande till köpare. Hon har haft ett ansvar att ta till vara deras intressen. För dem var det av stor vikt att få full vetskap om vad som ingick i det objekt de förvärvade.

Mäklaren hade stor anledning att kontrollera informationen gällande altanen med bostadsrättsföreningen – särskilt mot bakgrund av hon visste att hon som fastighetsmäklare bör känna till att det inte är helt givet vilken rätt bostadsrättsinnehavare har till en intilliggande altan och att det var fråga om en ny bostadsrättslägenhet. Mäklaren kände dessutom till att säljaren inte hade särskilt god kontakt med föreningen, varför det fanns anledning att kontrollera att uppgifterna i objektsbeskrivningen gällande altanen överensstämde med föreningens uppfattning. Mäklaren hade omfattande kontakter med bostadsrättsföreningen och borde då ha förvissat sig om förhållandena kring altanen. Hon borde ha kontrollerat om det fanns något upplåtelseavtal mellan föreningen och bostadsrättsinnehavaren. Om



hon hade uppfattat det som att säljaren informerat henne om att aktuell bostadsrättsinnehavare skulle få exklusiv nyttjanderätt till altanen – vilket hon nu i efterhand försöker påskina – hade hon under alla förhållanden haft skyldighet att noga kontrollera upplåtelseavtalet. Detta särskilt mot bakgrund av att det är ovanligt att bostadsrättsinnehavare har exklusiv nyttjanderätt, att sådan rätt ofta är tidsbegränsad och att sådan nyttjanderätt kräver ett särskilt skriftligt avtal, vilket hon som mäklare ska ha kunskap om.

Påståendet om att de inte ställde några frågor till Mäklaren om altanen är felaktigt. Under förhören i tingsrätten, vilka nu är ingivna till FRN, berättade både NN och YY om vilka samtal de haft med Mäklaren om altanen. De uppgav bland annat att Mäklaren på visningen tydligt pekade ut gränserna och anförde att altanen skulle bli deras privata.

Det är också beklagligt att Mäklaren till FRN, genom att hänvisa till tingsrättens dom, uppgett att de rent faktiskt fått den ensamrätt de ville få. Vid tidigare kontakter har Mäklaren tydligt förklarat att hon såg en stor skillnad mellan att ha ensamrätt till altanen och att alla medlemmar i föreningen har rätt att nyttja altanen.

Mäklaren har genom sitt agerande på ett oaktsamt sätt brutit i utförandet av sitt fastighetsmäklaruppdrag och att iakttä god fastighetsmäklarsed. Hon ska således bli ersättningsskyldig för den skada som detta inneburit för Köparna.

#### **Mäklaren har genmält:**

Som angetts tidigare tolkade hon säljarens uppgifter på ett sådant sätt att man som innehavare att bostadsrätten hade rätt att exklusivt nyttja altanen för sedvanligt bruk. Säljaren har även via ritning översänt information som utvisade samma förhållande, dvs. altanen fanns med angiven som en del av bostadsrätten. Några omständigheter som talade emot detta förhållande förelåg inte, varken vid kontakter med säljaren eller företrädare för bostadsrättsföreningen fick hon någon motsatt uppgift.

Hon fick sedermera den upprättade objektsbeskrivningen godkänd av säljaren.

Hon fick inte någon information om att altanen skulle delas med andra boende i fastigheten. Hon utgick från den information hon fick från säljaren av lägenheten. Hon har precis som NN och YY uppfattat att altanen ingick i bostadsrätten, allt beroende på uppgifter som lämnats av säljaren.

Hon anser inte att det fanns objektiva skäl att kontrollera förhållandena kring altanen, då uppgifterna var lämnade av säljaren utan osäkerhet eller reservationer.

Som angetts tidigare hade hon även ett stort antal kontakter med föreningen där de lämnade uppgifterna om altanen inte ifrågasattes.

NN och YY har således missuppfattat uppgifterna från henne. Hon vidhåller de uppgifter som lämnades vid hennes vittnesmål i Göteborgs tingsrätt.

Det är dock så att hon inte vid något tillfälle gav muntlig information om att altanen var en del av bostadsrätten, utan den enda information hon gav framgick av objektsbeskrivningen, vilken byggde på information från säljaren samt bostadsrättsföreningen och som även godkändes av säljaren innan det att förmedlingen påbörjades.

Hon kan inte se att hennes agerande vare sig varit oaktsamt eller i strid mot god mäklarsed. Hon anser att hon gjorde de efterforskningar som krävdes med hänsyn till de faktiska omständigheterna.

**Nämnden ställde** följande fråga till Mäklaren:

Du har i din inlaga angett att NN och YY har "missuppfattat uppgifterna" från [dig]. Vad är det för uppgifter som åsyftas och på vilket sätt har NN och YY missuppfattat dem?

Frågan ställs eftersom nämnden har uppfattat att [du] anser att NN och YY med fog tolkade uppgifterna i objektsbeskrivningen som att altanen utgjorde en del av bostadsrätten. Är det riktigt? Om inte: ange vilka befogade slutsatser om altanens rättsliga status som NN och YY kunde dra på grund av uppgifterna i objektsbeskrivningen.

**Mäklaren besvarade** nämndens fråga enligt följande.

Hon har tolkat NN och YY redovisade inställning i deras senaste inlaga på det sättet att de anser att hon ändrat sin inställning som tidigare redovisats. Detta påstående är inte korrekt.

Det är just detta påstående från NN och YY som verkar bygga på ett missförstånd. Hon anser inte att hon vid något tillfälle har ändrat sina ursprungliga uppgifter och det är mot denna bakgrund som hon hänvisar till det som hon angav i sitt vittnesmål vid Göteborgs tingsrätt.

Hon har som tidigare angetts inte fått någon information om att altanen skulle delas med andra boende i fastigheten. Hon utgick från den information som hon fick från säljaren av lägenheten. Hon har som NN och YY uppfattat att altanen ingick i bostadsrätten, allt beroende på uppgifter som lämnats av säljaren.

Hon är inte av uppfattningen att NN och YY tolkat uppgifterna i objektsbeskrivningen på ett objektivt felaktigt sätt, låt vara att tingsrätten valde att ogilla deras talan. Att så blev fallet är inget som hon ska stå ett skadeståndsrättsligt ansvar för.

Värt att återigen föra fram är det faktum att NN och YY alltjämt är fria att nyttja lägenhetens altan på det sätt som var för handen vid tidpunkten för köpet. Det som inte var för handen eller ens aktuellt var dock att altanen inte disponerades ensamt utan samfällt med föreningens medlemmar.

### **NN och YY har genmält:**

Eftersom det av Mäklarens senaste inlämnade inlagor tydligt framgår att Mäklaren har utgått från att altanen har ingått i bostadsrätten, och att det är det hon har förmedlat till dem, får återigen framhållas att Mäklaren i egenskap av fastighetsmäklare har haft ett ansvar att kontrollera den information hon fick från säljaren såvitt avser altanen.

Mäklaren har, såsom tidigare anförts, i egenskap av fastighetsmäklare ett ansvar att kontrollera att hon skriver korrekt information i annonser och objektsbeskrivningar. Hon kan inte undkomma skadeståndsansvar genom att hävda att hon bara har vidareförmedlat den information hon fått från säljaren. De hade rätt att lita på att informationen i objektsbeskrivningen var korrekt. De har av naturliga skäl också förväntat sig att altanen skulle ingå i bostadsrätten/köpeobjektet, precis såsom Mäklaren förmedlat.

Mäklaren har i det aktuella fallet haft extra stor anledning att kontrollera de uppgifter hon uppfattat att säljaren lämnat gällande altanen med tanke på att det var fråga om en nyproducerad bostadsrättslägenhet och att hon i stor utsträckning varit involverat i frågor hänförliga till den nyproducerade lägenheten samt att rätt till altan inte är en ordinär angelägenhet när det kommer till bostadsrättslägenheter. Mäklaren hade omfattande kontakter med bostadsrättsföreningen gällande lägenheten (och även gällande bygglov för altanen) och borde då ha stämt av vilken rätt en blivande bostadsrättsinnehavare skulle få till altanen. Hon kan inte undkomma ansvar genom att hävda att hon bara förmedlat de uppgifter hon själv uppfattat att hon fick från säljaren.

Det har dessutom i efterhand visat sig att säljaren hävdar att denne informerat Mäklaren om att de skulle få gemensam nyttjanderätt till altanen medan Mäklaren har uppfattat det som att altanen ingick i bostadsrätten med ensamrätt för dem.

**Mäklaren** har i en inlägga ytterligare understrukt att hon anser att NN och YY inte har lidit någon skada.

**NN och YY** har i en inlägga ytterligare understrukt att de inte ens i praktiken har någon ensamrätt till altanen.

## UTREDNINGEN

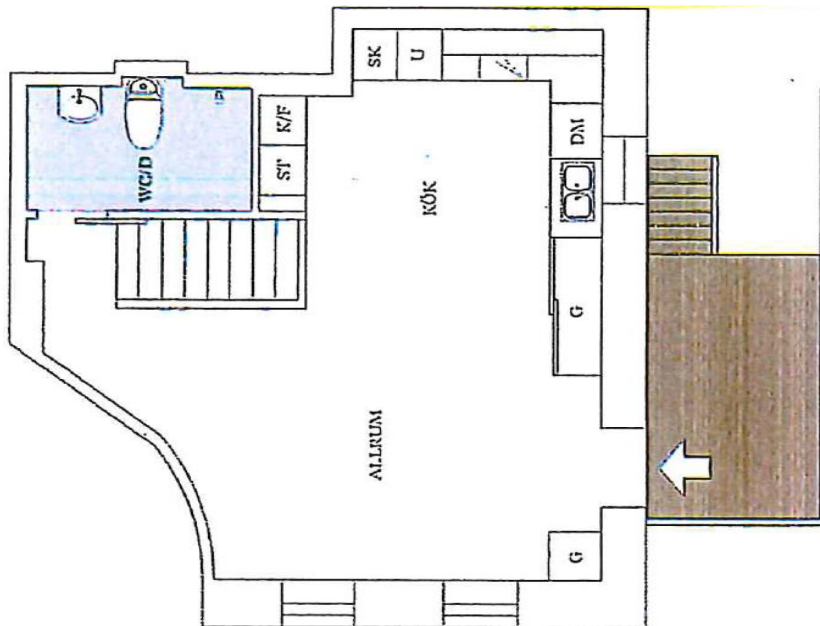
Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet, objektsbeskrivningen, den ovan nämnda domen från Göteborgs tingsrätt, ett brev den 23 februari 2018 från Mäklarens ombud till NN och YY:s ombud samt mejlkorrespondens mellan bostadsrättsföreningen och NN och YY:s ombud.

Mäklaren har gett in sju ljudfiler från parts- och vittnesförhören i tingsrätten.

NN och YY har gett in tre värderingsutlåtanden. Även Mäklaren har gett in ett värderingsutlåtande.

I objektsbeskrivningen presenterades altanen i text och bild, bland annat med orden *”etagelägenhet med social planlösning och en härlig altan.”* Under rubriken *”Balkong/Uteplats”* angavs bland annat följande. *”En härlig altan utanför den privata entrén med gott om plats för utemöbler.”*

Altanen fanns även inritad på en planritning i objektsbeskrivningen. Av planritningen framgick att altanen låg i direkt anslutning till den aktuella lägenheten, och endast till den lägenheten, se bild nedan.



Utifrån ser altanen ut så här:

[Bild på altanen, ej med i det anonymiserade beslutet]

Lägenhetens "totalyta" angavs i objektsbeskrivningen till cirka 73 kvm, fördelad på 42 kvm boarea och 31 kvm biarea. Det fanns ingen anteckning i objektsbeskrivningen om upplåten mark eller storleken på den.

I brevet den 23 februari 2018 skrev Mäklarens ombud bland annat följande till NN och YY:s ombud.

"Inför förmedlingen har [Mäklaren] fått information om lägenheten av säljaren och även haft kontakter med Brf [XX].

Säljaren av lägenheten har således muntligen redovisat att aktuell altan/uteplats ingick i lägenheten. Säljaren har även via ritning översänt information som utvisar samma förhållande."

I ett mejl från Brf XX till NN och YY:s ombud den 21 september 2017 skrev föreningen bland annat följande.

”Bostadsrättsinnehavarna har nyttjanderätt till altanen men rent formellt är det inte en ensam nyttjanderätt.”

## 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.

### *Var altanen upplåten med bostadsrätt?*

Vilka utrymmen som upplåtits med bostadsrätt bestäms av upplåtelseavtalet, låt vara att ett upplåtelseavtal i likhet med andra avtal kan bli föremål för tolkning.

Nämnden har inte haft tillgång till upplåtelseavtalet. Parterna är dessutom överens om att altanen inte var upplåten med bostadsrätt och nämnden har redan av det skälet ingen möjlighet att pröva den frågan. Nämnden noterar att det även i målet mellan NN och YY och säljaren ZZ AB var ostridigt att altanen inte var upplåten med bostadsrätt.

Sammanfattningsvis är det ostridigt att altanen inte var upplåten med bostadsrätt.

### *Var uppgiften om altanen i objektsbeskrivningen felaktig?*

Parterna är överens om att NN och YY, på grund av uppgifterna i objektsbeskrivningen, med fog uppfattade att altanen var upplåten med bostadsrätt. Eller som Mäklaren uttryckt det, att den ”ingick i bostadsrätten”. Därmed är parterna också överens om att objektsbeskrivningen var felaktig; det är ju som nämnts ostridigt att altanen *inte* var upplåten med bostadsrätt.

Sammanfattningsvis är det ostridigt att det lämnades en felaktig uppgift i objektsbeskrivningen om att altanen var upplåten med bostadsrätt/ingick i bostadsrätten.

#### *Agerade Mäklaren oaktsamt?*

Eftersom Mäklaren lämnade en felaktig uppgift om att altanen var upplåten med bostadsrätt/ingick i bostadsrätten, har hon bevisbördan: det är hennes sak att visa att hon inte agerade oaktsamt när hon lämnade den felaktiga uppgiften.

Typiskt sett kan en mäklare undgå skadeståndsansvar genom att visa att den felaktiga uppgiften kom från säljaren. Mäklaren kan 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 ofta 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.

NN och YY har förnekat att Mäklaren fick uppgiften om att altanen var upplåten med bostadsrätt/ingick i bostadsrätten från säljaren. De har också gjort gällande att det under alla omständigheter fanns anledning att kontrollera uppgiften. Det är som nämnts Mäklarens sak att visa att uppgiften kom från säljaren och att hon inte hade någon anledning att kontrollera den.

Nämnden noterar att Mäklaren i FRN har lämnat något svävande uppgifter om vilka uppgifter som säljaren lämnade om altanen. Hon har uppgett att "hon *tolkade* säljarens uppgifter på så sätt att man som innehavare av bostadsrätten hade *rätt att exklusivt nyttja altanen för sedvanligt bruk*" (nämndens kursiveringar). Vidare uppgav hon att säljaren "översände en ritning som utvisade samma förhållande". Ritningen har inte getts in i ärendet.

Även vid förhöret i Göteborgs tingsrätt lämnade Mäklaren tämligen svävande uppgifter. I förhöret uppgav hon att hon fick en planskiss från säljarens arkitekt med altan inritad, att säljaren i en s.k. frågelista hade skrivit att det fanns altan (men utan att det angavs med vilken rätt den innehades) samt att det stod i upplåtelseavtalet att det skulle byggas en balkong eller uteplats. I övrigt uppgav hon att hon "inte hade anledning att tro något annat" än att altanen ingick i lägenheten.

Nämnden anser att Mäklaren inte har visat, eller ens gjort sannolikt, att säljaren uppgav att altanen var upplåten med bostadsrätt/ingick i bostadsrätten. Nämnden utgår således från att säljaren *inte* lämnade någon sådan uppgift.

Mäklaren har oemotsagd uppgett att säljaren godkände objektsbeskrivningen. Det framgår också av förhöret med säljarens företrädare i tingsrätten att så var fallet. Nämnden anser emellertid att Mäklaren inte därigenom har visat att hon agerade aktsamt. I objektsbeskrivningen angavs inte att altanen var upplåten med bostadsrätt/ingick i bostadsrätten, utan det är en tolkning som parterna i detta ärende är överens om. Med andra ord var det inte på något sätt självklart att säljaren skulle reagera på uppgifterna om altanen i objektsbeskrivningen. Av det följer att Mäklaren inte kunde förlita sig på säljarens godkännande av objektsbeskrivningen.

Sammanfattningsvis så långt: Parterna är ense om att objektsbeskrivningen innehöll en felaktig uppgift om att altanen var upplåten med bostadsrätt/ingick i bostadsrätten. Mäklaren har inte visat att den felaktiga uppgiften lämnades av säljaren eller att hon kunde förlita sig på säljarens godkännande av uppgiften. Därigenom får det anses utrett att hon agerade oaktsamt när hon upprättade objektsbeskrivningen.

#### *Skada*

Det får anses utrett att det i praktiken endast är NN och YY som har möjlighet att nyttja altanen. Det noterades även av Göteborgs tingsrätt i målet mellan NN och YY och säljaren, låt vara att NN och YY där uppgav att någon vid ett tillfälle hade flyttat bort deras utemöbler. Av bilderna i objektsbeskrivningen och av planritningen framgår också att altanen har ett tydligt drag av hemfridszon; det framstår som föga troligt att någon annan medlem i föreningen skulle vilja nyttja altanen. Detta ska vägas in i bedömningen av skadan.

Det ska också vägas in att altanen, enligt domen från Göteborgs tingsrätt, utgör entrén till den aktuella lägenheten och att den ligger en trappa upp från marken. Det innebär att det är osannolikt att föreningen skulle besluta att montera ner altanen – den behövs för att man ska kunna ta sig in i lägenheten. Föreningen skulle i och för sig kunna riva altanen och i stället uppföra en trappa eller liknande, men det framstår som irrationellt och föga sannolikt.

Den eventuella skadan får bedömas med ledning av 38 § köplagen, det vill säga man får fråga sig hur marknadsvärdet påverkades av den felaktiga uppgiften. Närmare bestämt blir det fråga om att bedöma prisskillnaden mellan följande två fall.



1. Lägenheten marknadsförs med uppgift om att den altan som ligger i direkt anslutning till lägenheten är upplåten med bostadsrätt/ingår i bostadsrätten.
2. Lägenheten marknadsförs med uppgift om att den altan som ligger i anslutning till lägenheten inte är upplåten med bostadsrätt/ingår i bostadsrätten, men att den får nyttjas av innehavaren av den anslutande lägenheten och i praktiken endast nyttjas av denne.

De tre värderingsutlåtanden som NN och YY gett in pekar på en värdeskillnad på uppemot 500 000 kr. Det är dock oklart vad värdeutlåtandena egentligen tar sikte på.

Fastighetsmäklaren JB har ansett att värdet på lägenheten "i sitt nuvarande skick och med tillhörande uteplats" uppgår till 3 750 000 kr. Om uteplatsen "inte skulle ingå i lägenheten" skulle värdet i stället uppgå till 3 250 000 kr. Det framgår inte klart om det sistnämnda värdet avser den situationen där det inte finns någon altan alls eller om det avser situationen där det finns en altan men som inte är upplåten med bostadsrätt.

Fastighetsmäklaren MA har i ett utlåtande uppgett att priset blir "väsentligen högre om det finns en tillhörande altan med exklusiv rätt för bostadsrättsinnehavaren." Inte heller här framgår det vad jämförelsealternativet är.

Fastighetsmäklaren SR har i ett mejl uppgett att värdet av en altan normalt ligger runt 250 000 kr, men att det "inte är fel att tro" att skillnaden i det konkreta fallet är den dubbla, detta på grund av utsikten mot Liseberg. Om det rent faktiskt finns en altan, men som inte "ägs" av bostadsrättsinnehavaren, försvinner enligt SR värdet av altanen "helt eller delvis".

SR hördes även som s.k. sakkunnigt vittne i tingsrätten. Sammanfattningsvis uppgav SR där att en altan normalt har en prispåverkan om cirka 250 000 kr, men att prispåverkan i det konkreta fallet var större. På en ledande fråga från NN och YY:s ombud om 500 000 kr var rimligt, svarade SR att det kunde vara rimligt. På fråga från säljarens ombud uppgav SR att de belopp han nämnde avsåg en lägenhet med respektive utan altan. Om det fanns en altan, men den var gemensam, var det enligt SR ändå en "väsentlig skillnad" i pris.

I målet i tingsrätten hördes även fastighetsvärderaren MK. Han hade fått i uppdrag att uttala sig om lägenhetens värde påverkades av om det fanns en "nyttjanderätt" eller "ensamrätt" till altanen. Nämnden noterar att begreppsparet saknar juridisk stringens och inte är något direkt motsatspar. Med "nyttjanderätt" menade MK

antagligen att det var fråga om ett utrymme som fick nyttjas av alla medlemmar i föreningen. Med "ensamrätt" menade han antagligen att det var fråga om bostadsrätt eller i vart fall en exklusiv nyttjanderätt som löpte under ett betydande antal år. MK ansåg i alla händelser att det inte hade någon prispåverkan; i båda fallen var lägenhetens värde 3 750 000 kr vid tidpunkten för köpet. MK grundade den uppfattningen på hur det såg ut på platsen; det var i praktiken inte möjligt för någon annan än lägenhetsinnehavaren att vistas på altanen. Om altanen togs bort skulle det påverka värdet negativt, men han kunde inte säga hur mycket.

Som angetts ovan får altanen åtminstone tills vidare nyttjas av NN och YY och som nämnden uppfattat det är det endast de som i praktiken har möjlighet att nyttja den. Göteborgs tingsrätt angav i sina domskäl att "den nyttjanderätt [NN och YY] har och den ensamrätt de vill få i praktiken är densamma". Även om nämnden kanske inte omedelbart är beredd att skriva under på den uppfattningen, står det ändå klart att det finns ett värde i den icke formaliserade nyttjanderätt som NN och YY rent faktiskt har. Att altanen inte är upplåten med bostadsrätt innebär också en viss fördel för NN och YY genom att bostadsföreningen har underhållsansvaret för altanen.

Nämnden är dock klar över att det föreligger en skada; det hade självklart varit bättre för NN och YY om altanen hade varit upplåten med bostadsrätt. Nämnden anser att det trots bristerna i utredningen finns skäl att uppskatta skadans storlek och att den kan uppskattas till 100 000 kr. Detta belopp bör Mäklaren betala i skadestånd.

#### *Ränta*

Ränteyrkandet har vitsordats och ska därför bifallas.

---

På nämndens vägnar:

---

Folke Grauers

**INFORMATION**

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf (skiljaktig), 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.

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

Nämndens ordförande Folke Grauers är skiljaktig och anför följande.

I fråga om bedömningen av om NN och YY (köparna) lidit någon skada är jag överens med vad nämndens majoritet anför under rubriken "Skada" fram till och med andra meningen i näst sista stycket (citatet från Göteborgs tingsrätts dom).

Även om det rent rättsligt hade varit bättre för köparna, om altanen ingått som en del av bostadsrätten, anser jag att man ändå måste beakta vad köparna i praktiken disponerar. Jag delar tingsrättens uppfattning att köparna, oavsett den rättsliga rubriceringen av deras rätt till altanen, i praktiken exklusivt disponerar denna.

Köparna har inte visat att de har lidit någon skada och har därför inte rätt till ersättning.