

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Biträdande förbundsjuristen FN

Saken

Skadestånd, nedsättning av provision

BESLUT

NN och YY har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 205 705 kr.

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

BAKGRUND

NN och YY har sålt bostadsrätten till en lägenhet i Storstad för 6 550 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Köpekontrakt tecknades först den 6 augusti 2018 med Köpare 1 som köpare, med tillträde i september 2018. Sedan Köpare 1 nekats medlemskap i bostadsrättsför-

eningen såldes bostadsrätten i stället till Köpare 1:s son, Köpare 2. Även det köpekontraktet är daterat den 6 augusti 2018, men parterna är överens om att det undertecknades den 5 oktober 2018. Tillträde i den sistnämnda affären skulle ske i november 2018.

Även Köpare 2 nekades medlemskap i föreningen. Köpare 2 överklagade beslutet och medlemskap beviljades av hyresnämnden den 20 december 2018 och slutligen, efter överklagande av bostadsrättsföreningen, av Svea hovrätt den 24 oktober 2019. Tillträde kunde ske först efter hovrättens beslut.

GRUNDER

NN och YY

Oaktsamhet

Den 6 augusti 2018 skrev de kontrakt med Köpare 1 som köpare. Han hade för avsikt att förvärva bostaden åt sin son, Köpare 2. Köpare 1 nekades medlemskap i bostadsrättsföreningen eftersom han inte hade för avsikt att bosätta sig där permanent.

Till slut valde de att sälja till Köpare 2, som hela tiden varit den som skulle bosätta sig i lägenheten. Kontrakt skrevs den 5 oktober 2018, men på grund av Mäklarens agerande skulle det dröja ända till den 2 december 2019 innan tillträde kunde ske, dvs. 16 månader efter de skrev det första kontraktet med Köpare 1.

De anser att det är mäklarens uppgift att göra en grundlig research om vad som förväntas från bostadsrättsföreningen och vem som kan nekas medlemskap.

De uppfattar det också som Mäklaren agerade oaktsamt när han tyckte de skulle sälja till Köpare 2:s syster och kontaktade ordförande i styrelsen om detta, när det redan hade framkommit att det var Köpare 2 som skulle bo där och fadern redan blivit nekad medlemskap.

Från styrelsens sida bidrog allt ovan till att man anade oro och fattade misstankar om att detta inte var en seriös affär utan att det var fråga om spekulation från familjens sida. Detta bidrog till att styrelsen nekade Köpare 2 medlemskap i föreningen samt överklagade hyresnämndens beslut till hovrätten.

Om Mäklaren hade agerat korrekt hade kontrakt skrivits med Köpare 2 från början den 6 augusti 2018. Styrelsen hade haft en månad på sig att ta ställning till medlemskapet, som förmodligen hade nekats på grund av Köpare 2:s belast-

ningsregister. Köpare 2 hade då sannolikt överklagat till hyresnämnden som efter cirka 1,5 månader skulle ha kommit fram till i princip samma resultat som de senare gjorde i sitt beslut. Föreningen hade inte haft tillräckligt på fötterna för att kunna överklaga till hovrätten utan beviljat Köpare 2 medlemskap redan i december 2018.

Vid samtal mellan NN och YY den 30 mars 2020 framkom att Mäklaren hade kontaktat Köpare 2 och uppgett att han, Mäklaren, var intresserad av att köpa lägenheten om Marcus Mattsson inte längre var intresserad.

Skadestånd nedsättning av provision

De begär att hela provisionen, 131 000 kr, ska återbetalas till dem.

De yrkar också på skadestånd för de extra faktiska kostnader de haft under den här perioden. Beloppet uppgår till 74 705 kr och har beräknats som de extra kostnader de ådrog sig på grund av att Köpare 2:s inflyttning blev cirka elva månader sen enligt följande:

- Månadsavgift: 11 månader á 3 751 kr = 41 261 kr
- Räntekostnad 1,54 % på 2 664 550 kr = 3 419 kr/månad minus ränteavdrag 30 procent = 2 393 x 11 månader = 26 323 kr.
- Försäkring 437 kr/månad x 11 månader = 4 807 kr
- Elkostnad för 11 månader = 2 314 kr

Mäklaren

Han bestrider att han agerat oaktsamt och att det föreligger orsakssamband mellan något agerande från hans sida och de kostnader som NN och YY gör gällande. Han bestrider att det föreligger en skada och att den uppgår till angivet belopp. Det bestrids vidare att det skulle föreligga anledning att sätta ned hans provision.

Bakgrund

Den 6 augusti 2018 tecknades överlåtelseavtal mellan NN och YY och Köpare 1. Köpare 1 nekades medlemskap i föreningen och nytt överlåtelseavtal tecknades då med Köpare 2. Den 5 oktober 2018 skickades medlemskapsansökan för Köpare 2 till bostadsrättsföreningen, som nekade även denna medlemskapsansökan.

Han och parterna diskuterade sedan hur affären skulle hanteras vidare. Parterna var överens om att föreningens beslut var felaktigt och att det skulle överklagas till Hyresnämnden. Hyresnämnden beslutade att medlemskap skulle beviljas. Därefter överklagade föreningen Hyresnämndens beslut till hovrätten, som fastställde Hyresnämndens beslut. Föreningen har den 28 oktober 2019 bekräftat att Köpare 2 godtagits som medlem. Tillträdet genomfördes den 2 december 2019.

Oaktsamhet

Inför tecknandet av det första överlåtelseavtalet frågade han Köpare 1 om denne skulle bosätta sig permanent i bostaden och fick ett jakande svar. Han hade därmed inte anledning att tro att det skulle bli något problem avseende medlemskapsfrågan. Det var först efter att Köpare 1:s medlemskapsansökan nekats som det framkom att Köpare 1 inte hade för avsikt att bo i bostaden.

När Köpare 1 nekats medlemskap diskuterades flera möjliga lösningar för att genomföra affären, men ingen av lösningarna aktualiserades eftersom Köpare 2, som hade för avsikt att bo i bostaden, kunde köpa bostaden. När avtal tecknats med Köpare 2 fanns det inte någon anledning för föreningen att neka medlemskap på den grunden att köparen måste bosätta sig i bostaden.

Som har beslutats i hyresnämnden, och sedan även fastställts i hovrätten, var föreningens beslut om att neka medlemskap för Köpare 2 felaktigt. Han har inte kunnat påverka föreningens beslut och kan således inte hållas ansvarig för ett felaktigt agerande från bostadsrättsföreningens sida.

Skada och orsakssamband

Orsakssambandet delas upp i två delar, den ena att medlemskap nekats Köpare 1 och den andra att medlemskap nekats Köpare 2.

Inget agerande från hans sida har legat till grund för att föreningen nekade Köpare 1 medlemskap. Föreningen nekade medlemskap på grund av att Köpare 1 inte hade för avsikt att bosätta sig i bostadsrätten. Han kände inte till att Köpare 1 inte har haft för avsikt att bo i bostaden, men oavsett detta så ligger föreningens beslut att neka medlemskap utom hans kontroll.

Avseende Köpare 2:s medlemskapsansökan så har föreningen fattat beslut om att neka medlemskap. Efter att beslutet överklagats så har hyresnämnden och hovrätten fastställt att beslutet är felaktigt. Föreningens beslut att neka medlemskap ligger helt utom hans kontroll och kan inte läggas honom till last. Det föreligger

således inget orsakssamband mellan något agerande på hans sida och den skada som säljarna gör gällande.

Nedsättning av provision

Det åsidosättande som gjorts gällande är att han inte stämde av med föreningen vilka grunder de hade för att neka medlemskap. Han frågade köparen om denne skulle bo permanent, detta eftersom han kände till att detta var avgörande för föreningens medlemskapsprövning. Enligt hans uppfattning kom informationen om att Köpare 1 inte skulle bo i bostaden fram efter att kontrakt skrivits med honom.

Han förnekar att han skulle ha erbjudit sig att själv köpa bostaden.

NN och YY har bland annat genmält följande:

Mäklaren menar att han frågade Köpare 1 om denne skulle bosätta sig i lägenheten permanent och då fått svaret ja. Det stämmer inte överens med de uppgifter de har fått från Köpare 1 och Köpare 2.

I ett försök att reda ut detta i efterhand träffade YY Köpare 1 den 21 maj 2020. Köpare 1 har ingen anledning att ljuga och hans bild stämmer överens med deras. Det gör också Köpare 2:s, vilket de tidigare visat i sin anmälan till FRN.

Köpare 1 berättade för YY att han aldrig sagt att han har för avsikt att bosätta sig permanent i bostaden. Det var sonens bostad, hans roll var bara att hjälpa till med att finansiera den. Han hade heller inget minne av att Mäklaren kontaktat honom och frågat detta innan intervjun med representanter från styrelsen.

Det fanns ingen anledning för Köpare 1 att först säga till Mäklaren att han skulle bosätta sig permanent och sedan ändra sin version när han sitter i intervju med delar av styrelsen. Det är inte troligt och det finns inget som styrker det heller.

Köpare 1 borde inte stått som köpare från början och om Mäklaren hade skött affären korrekt så hade han inte gjort det, eftersom det redan från början var klart att det var Köpare 2 som avsåg att permanent bosätta sig i lägenheten. Köpare 2 skulle stått som köpare från början. Att det inte blev så kom att påverka hela affären och senarelägga den med totalt cirka 16 månader eftersom styrelsen helt plötsligt hade något som styrkte att det kunde vara fråga om spekulation, då de inte uppfattade det som klart från början vem som skulle bosätta sig i lägenheten.

Ytterligare oseriöst agerande som bidrog till att affären nästan inte blir av var, som tidigare redogjorts för, när Mäklaren ringde upp ordföranden och talade in ett meddelande på dennes röstbrevlåda och frågade hur föreningen ställde sig till att dottern köpte lägenheten, fast de inte sagt OK till det och det aldrig skulle bli aktuellt med dottern som köpare.

De har inget minne av att Köpare 1 lade något bud alls, utan samtliga bud ska ha lagts av Köpare 2. De uppfattar budhistoriken som en efterhandskonstruktion av Mäklaren.

Mäklaren har bland annat genmält följande:

Han hade inte anledning att tro att det skulle bli något problem avseende medlemskapsfrågan när avtal tecknades med Köpare 1. Enligt uppgift har Köpare 1 även gett den informationen till föreningen, men föreningen misstrodde Köpare 1.

Ingenting framkom före den 6 augusti 2018 som gav honom anledning att föreslå att köpet borde göras på annat sätt än vad parterna då önskade. När det senare framkom att Köpare 1 inte skulle bo i bostaden, utan Köpare 2, så åtgärdades detta snabbt genom att nytt avtal tecknades med Köpare 2 som ensam köpare. Datumet på det senare kontraktet med Köpare 2 har inte ändrats utan är samma som det tidigare avtalet med Köpare 1 i enlighet med parternas överenskommelse.

Det fanns ingen anledning för föreningen att neka Köpare 2 medlemskap och det finns inget agerande på hans sida som kan kopplas till föreningens beslut att neka medlemskap. Dröjsmålet med tillträdet efter den andra överlåtelsen berodde på prövningen av medlemskapsfrågan.

Att YY och Köpare 2 mejlat sinsemellan medför ingen skillnad för hans uppfattning om huruvida Köpare 1 skulle bo permanent eller inte. I mejlkonversationen från den 12 september 2018 mellan YY och honom framgår inget annat av hans svar än att han då hade fått ett tillförlitligt svar vid kontakten med Köpare 1.

Det sista budet framfördes direkt till säljaren och han lade in det i budlistan i efterhand i enlighet med den information han fått från parterna.

Avslutningsvis ska tilläggas att NN och YY inte har reklamerat i rätt tid. Det fel som görs gällande är att han inte skulle haft kännedom om föreningens regler och att han därför inte avrådde NN och YY från att skriva köpekontrakt med Köpare 1. Det här felet har YY i vart fall upptäckt när hon mejlade honom den 12

september 2018. Reklamationen har framförts den 15 februari 2020, cirka 1,5 år efter att YY upptäckte att det finns risk att den köpare som de valt att skriva överlåtelseavtal med inte skulle kunna bli medlem. Reklamationen får därför anses ha gjorts för sent, vilket innebär att något skadestånd av den anledningen inte kan komma ifråga, även om såväl oaktsamhet som skada och orsakssamband vore visat.

NN och YY har bland annat genmält följande:

Det har varit en lång process för dem att förstå allt i den här affären och det fanns ingen möjlighet för dem att orka eller hitta tid för att reda ut detta förrän affären var klar. Det har knappast varit något de velat eller kunnat prioritera tidigare. Därför har de inte inkommit med anmälan tidigare.

Nämnden skickade följande föreläggande till NN och YY:

”Den invändning som mäklaren har gjort rör inte när ni inkom med anmälan till FRN, utan när ni för första gången reklamerade mot mäklaren, det vill säga när ni klagade hos mäklaren och angav vilket fel ni ansåg denne hade gjort. När skedde det?”

NN och YY svarade följande:

De kommer inte ihåg exakt vilken dag de postade reklamationen, men de skrev den klart i slutet av februari och de tror att de skickade brevet den 3 mars 2020. Om man aldrig har gjort en sådan här reklamation tidigare är det mycket att sätta sig in i och förstå. YY har dessutom börjat nytt uppdrag och startat ett eget företag i början av året. Även NN bytte jobb i början på året och de har båda mycket att sköta samt åtaganden som de inte kunnat prioritera ned för att reklamera. Under den juledighet de hade var de båda i behov av att återhämta sig och umgås med familjen för att orka med allt de hade framför sig.

Slutet av år 2018 och nästan hela 2019 var på många sätt förlorade månader för dem där det handlade mest om att flytta, överleva och stötta sin son som var mobbad.

Att förstå och reklamera innan affären var klar var inget som de då kunde eller ville prioritera, att reklamera tidigare innan affären var helt klar kunde också påverkat mäklarens agerande negativt och eventuellt affärens utfall.

Enligt lagen finns det ingen tidsram för hur sent en reklamation kan ske och vad som är skäligt måste bedömas från fall till fall. De har skickat reklamationen så snart de kunnat, vågat, varit redo och förstått att det var rätt väg att gå.

Mäklaren har tillagt:

Invändningen avseende att reklamationen gjorts för sent avser även kravet på nedsättning av provision.

De framgår att NN och YY:s inlägga att de under slutet av 2018 och under 2019 valde att inte prioritera att göra en reklamation. Det styrker att de redan under slutet av 2018 känt till den omständighet som de grundat sitt krav på.

NN och YY har bland annat tillagt följande:

De kunde inte och ville inte tidigare prioritera att förstå affären eftersom det var helt andra saker som upptog deras liv när det uppdagades att affären i första skedet inte skulle gå igenom och tiden fram tills affären gick igenom. De orkade faktiskt nästan inte ens prata om det utan det var något som bara fick lösa sig. Så här i efterhand uppfattar de sig som naiva, men de tror inte någon kan förutse något sånt här.

Det var först när affären var klar i december 2019 som de kontaktade Mäklarsamfundet för att höra om de hade ett "case". Utifrån den informationen, och när de kunde prioritera tid till detta, började de reda ut saken och formulera sin anmälan.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat de båda köpekontrakten, beslut från hyresnämnden och dom från Svea hovrätt i medlemskapsärendet, budgivningslistan samt avskrifter av en del sms- och mejlkorrespondens.

I budgivningslistan finns tre bud noterade. De två första buden lades av Köpare 2 och det tredje och högsta budet av Köpare 1.

I ett sms den 14 maj 2018 skrev Mäklaren följande till YY.

"Hej,

Jag har han ifrån Sthlm som kan betala utgångsbud men önskar tillträde om en månad."

I ett sms den 9 september 2018 skrev YY följande till Köpare 2:

"Hej [Köpare 2]!

Vi håller på att avsluta vårt bredband men kan överlåta det till dig då det blir enklast för dig om du nu ska ha bredband?

Vår brf har tagit beslut på att enda leverantören är comhem....

Anläggnings ID för nytt elavtal är [nummer], vi stänger vårt 1/10 Så glöm inte boka nytt!

Köpare 2 svarade följande den 10 september 2018:

"Tack det behåller jag gärna."

I ett mejl till Mäklaren den 12 september 2018 skrev YY följande.

"Hej [Mäklaren]!

Det är inte säkert styrelsen kommer godkänna [Köpare 1] som ensam medlem om han inte ska bo här själv. Eftersom [Köpare 2] ska bo i lägenheten måste han också stå som medlem."

I ett sms till YY den 26 september 2018 skrev Mäklaren följande.

"Hej! Jag håller dig underrättad. Har sökt [föreningens ordförande], pratat in. Ska se hur hon ställer sig till om pappa står 50% och dottern står 50%."

I hyresnämndens beslut den 20 december 2018 i ärendet XXXX-XX skrev hyresnämnden bland annat följande i beslutsskäl.

"När det gäller frågan om [Köpare 2] uppfyller det krav i föreningens stadgar på bosättning i lägenheten så är det ostridigt att [Köpare 2:s] far först köpte lägenheten för att [Köpare 2] skulle bo i den. [Köpare 2] har i sitt förhör förklarat det med att fadern hade bankkontakter och att det därför var enklare om han köpte bostadsrätten men att man insåg att det blev fel, varför [Köpare 2] bestämde sig för att köpa lägenheten själv."

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren uppsåtligt eller av oaktsamhet har åsidosatt någon skadeståndssanktionerad bestämmelse i

fastighetsmäklarlagen, dels att det har uppkommit en ekonomisk skada, dels att det finns ett orsakssamband mellan mäklarens åsidosättande och skadan.

Kravet på orsakssamband innebär i regel att åsidosättandet ska ha varit en nödvändig betingelse för skadans uppkomst. Eller med andra ord: skadan skulle inte ha uppstått om mäklaren hade agerat riktigt.

Det är normalt den skadelidande som måste kunna bevisa samtliga dessa omständigheter: uppsåt eller oaktsamhet, orsakssamband och skada. Orsakssamband och skada behöver inte alltid vara fullt styrkta utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

Allmänt om nedsättning av provision

Enligt 24 § fastighetsmäklarlagen kan mäklarens provision sättas ned om mäklaren har åsidosatt sina skyldigheter mot köpare eller säljare. För nedsättning krävs inte att någon har lidit ekonomisk skada till följd av mäklarens agerande eller underlåtenhet att agera. Inte heller krävs det att åsidosättandet skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Om åsidosättandet är av ringa betydelse ska någon nedsättning enligt samma bestämmelse dock inte ske. Med ringa åsidosättande menas sådana misstag som inte medför att värdet av mäklartjänsten minskar i någon egentlig mening.

Det är uppdragsgivaren som normalt har bevisbördan för att sådana omständigheter föreligger som kan medföra rätt till nedsättning av provisionen. Kan ett påstående om att mäklaren har åsidosatt sina skyldigheter inte bevisas, kan någon nedsättning inte utdömas.

Nedsättningens storlek beräknas enligt allmänna principer för prisavdrag vid utförande av tjänster. Som exempel kan nämnas det fall där inte hela tjänsten har blivit utförd. Nedsättning kan då ske med högst det belopp som det kostar uppdragsgivaren att få resterande del av tjänsten utförd av någon annan näringsidkare. I andra fall får nedsättningens storlek bedömas mer fritt.

Oaktsamhet

Enligt en huvudregel i 2 kap. 3 § bostadsrättslagen får den som har förvärvat en bostadsrätt inte vägras inträde i föreningen om de villkor för medlemskap som anges i föreningens stadgar är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om de villkor för medlemskap som anges i stadgarna *inte* är uppfyllda, har föreningen däremot normalt rätt att vägra medlemskap.

De flesta bostadsrättsföreningar har ett krav på permanentboende i sina stadgar. Det förefaller ostridigt att även den aktuella föreningen hade det.

Om en mäklare känner till eller misstänker att en viss spekulant inte avser att bosätta sig i lägenheten, bör mäklaren informera säljaren om detta och redogöra för vilka risker det innebär att överlåta bostadsrätten till den spekulanten. Normalt bör mäklaren också kontakta föreningen före köpet för att höra hur den ställer sig till den aktuella spekulanten som medlem, om säljaren överväger att sälja bostadsrätten till den spekulanten, jfr FRN 30/18.

Frågan uppkommer nu om Mäklaren kände till, eller misstänkte, att Köpare 1 inte skulle bo i lägenheten.

Mäklaren har uppgett att han före köpet frågade Köpare 1 om denne skulle bosätta sig i lägenheten och att han då fick ett jakande svar. Det finns emellertid flera saker som talar emot Mäklarens påstående, eller som i vart fall medför att Köpare 1:s uppgift kunde ifrågasättas.

I ärendet i hyresnämnden var det ostridigt mellan föreningen och Köpare 2, att Köpare 1 köpte bostadsrätten för att Köpare 2 skulle bo i den. Mäklarens uppgift förutsätter med andra ord att Köpare 1 ljög för honom om vem som skulle bo i lägenheten, alternativt att han och Köpare 1 missförstod varandra. Det kan givetvis inte uteslutas att så var fallet, men det finns andra omständigheter som talar för att Mäklaren förstod eller åtminstone misstänkte att Köpare 1 inte skulle bosätta sig i lägenheten.

- Enligt budgivningslistan lade Köpare 2 de två första buden på lägenheten.
- Det tredje och sista budet i budgivningslistan framfördes, enligt vad Mäklaren själv uppgett, inte till honom utan direkt till NN och YY. Mäklaren hade därmed ingen förstahandskunskap om vem som lade det sista budet. Enligt NN och YY var det Köpare 2 som lade samtliga tre bud.
- Av sms mellan YY och Köpare 2 från tiden efter Köpare 1:s köp, men före Köpare 2:s köp, framgår att både YY och Köpare 2 var på det klara med att Köpare 2 var den som skulle bo i lägenheten. De diskuterade ju om Köpare 2 skulle överta NN och YY:s bredbandsabonnemang.
- Köpekontraktet mellan NN och YY och Köpare 2, som undertecknades den 5 oktober 2018, antedaterades till den 6 augusti 2018, det vill säga samma

datum som för köpet mellan NN och YY och Köpare 1. Det tyder på att parterna, och sannolikt även Mäklaren, såg det som ett och samma köp.

- Av mejl och sms mellan Mäklaren och YY framgår att Mäklaren undersökte möjligheten att Köpare 1 skulle stå som köpare tillsammans med sin dotter, även efter det att Mäklaren informerats om att Köpare 2 var den som skulle bo i lägenheten.
- NN och YY har oemotsagda uppgett att "han från Sthlm", som Mäklaren i ett sms före köpet refererade till som den blivande köparen, var Köpare 2.

Sammantaget anser nämnden att Mäklaren vid tidpunkten för köpet i vart fall måste ha misstänkt att Köpare 1 inte skulle bo i lägenheten. De handlingsregler för mäklaren som angetts ovan blir därmed tillämpliga i detta fall.

Mäklaren iakttog inte de nämnda handlingsreglerna. Han har inte ens påstått, och än mindre visat, att han skulle ha informerat NN och YY om förutsättningarna för ett medlemskap för Köpare 1. Därigenom agerade han oaktsamt.

Skada och orsakssamband

Nämnden anser alltså att Mäklaren agerade oaktsamt. Det innebär att han är skadeståndsskyldig gentemot NN och YY, men bara om och i den mån oaktsamheten har orsakat en ekonomisk skada.

NN och YY har varit tydliga med hur de anser att orsakssambandet ser ut. I denna del har de uppgett följande.

"Om [Mäklaren] hade agerat korrekt hade kontrakt skrivits med [Köpare 2] från början den 6 augusti 2018. Styrelsen hade haft en månad på sig att ta ställning till medlemskapet, som förmodligen hade nekats på grund av hans belastningsregister. [Köpare 2] hade då sannolikt överklagat till hyresnämnden som efter cirka 1,5 månader skulle ha kommit fram till i princip samma resultat som de senare gjorde i sitt beslut. [Köpare 2]. Föreningen hade inte haft tillräckligt på fötterna för att kunna överklaga till hovrätten utan beviljat medlemskap redan i december 2018."

Nämnden gör följande bedömning.

Om Mäklaren hade agerat korrekt hade han upplyst NN och YY om risken med att överlåta bostadsrätten till Köpare 1. Det kan antas att NN och YY då inte hade valt att sälja till Köpare 1, i varje fall inte utan en föregående kontakt med bostadsrättsföreningen. Det är vidare utrett att föreningen nekade Köpare 1 medlemskap, och det saknas anledning att tro att föreningen skulle ha lämnat ett annat

besked om frågan hade ställts i förväg. Allt talar således för att NN och YY hade valt att inte sälja till Köpare 1, om Mäklaren hade agerat korrekt. Det finns heller inget som motsäger att Köpare 2 skulle ha blivit köpare redan i augusti 2018 om NN och YY hade krävt det, så som han ju senare blev i oktober samma år.

Vad som därefter skulle hänt är mer osäkert. Av beslutet från hyresnämnden framgår att bostadsrättsföreningen anförde två skäl mot att neka Köpare 2:s medlemskap. Dels på grund av att de tidigare turerna med Köpare 1:s gjorde det oklart om han skulle bosätta sig i lägenheten, dels på grund av att föreningen behövde medlemmar som kunde ingå i styrelsen – flera av de nuvarande medlemmarna uppgavs vara ålderstigna och sjuka – och att Köpare 2 på grund av sina "personliga kvalifikationer" inte var en lämplig kandidat för en styrelsepost. I den delen hänvisade föreningen till att Köpare 2 tidigare var dömd för brott. Hyresnämnden noterade att föreningen inte "uttryckligen gjort gällande" den tidigare brottsligheten som grund för att neka medlemskap, men att det var de "enda konkreta uppgifter hyresnämnden [hade] att lägga till grund för sin bedömning". Det prövades därför av hyresnämnden.

I hovrätten åberopade föreningen uttryckligen den tidigare brottsligheten som grund för att neka medlemskap. Däremot frånföll man grunden att Köpare 2 inte avsåg att bosätta sig i lägenheten. Föreningen anförde dock att det kunde ifrågasättas om Köpare 2 skulle bosätta sig i lägenheten och att detta skulle beaktas vid bedömningen av om föreningen skäligen borde godta honom som medlem.

Som framgått av redogörelsen lade föreningen i hyresnämnden främst vikt vid bosättningskravet. I hovrätten var ordningen den omvända: här lade föreningen främst vikt vid den tidigare brottsligheten.

Som angetts ovan krävs det inte alltid att orsakssambandet är fullt styrkt. Om det föreligger flera möjliga orsaker till ett visst skadeförlopp, kan det räcka att den orsak som den skadelidande anger framstår som klart mer sannolik än den eller de orsaker som motparten framfört, jfr rättsfallet NJA 2017 s. 642 (p. 5). Mot bakgrund av den inställning som bostadsrättsföreningen redovisade i hovrätten gör emellertid FRN bedömningen att föreningen hade valt att överklaga hyresnämndens beslut även om det inte hade förelegat några oklarheter kring bosättningskravet. Mycket tyder på att föreningen inte önskade få Köpare 2 som medlem och att det var det egentliga skälet till att man nekade medlemskap.

Sammanfattningsvis anser FRN att det inte är styrkt eller tillräckligt sannolikt att det hade gått till så som NN och YY gjort gällande, det vill säga att bostadsrätts-

föreningen inte skulle ha överklagat hyresnämndens beslut, om Mäklaren hade agerat korrekt. Deras krav på skadestånd kan därför inte bifallas.

Nedsättning av provision

Nedsättning av provision kräver inte att någon lidit skada; det krävs endast att mäklaren har åsidosatt sina skyldigheter på ett sätt som inte är ringa. Av de skäl som redogjorts för ovan under rubriken "Oaktsamhet" anser nämnden att Mäklaren åsidosatte sina skyldigheter mot NN och YY.

Reklamationsregeln i 26 § fastighetsmäklarlagen gäller endast skadestånd. En reklamations skyldighet för krav på nedsättning av provision torde dock följa av allmänna regler, jfr NJA 2018 s. 127 (p. 31) och Svea hovrätts dom i mål T 2049-14. För att NN och YY ska ha rätt till nedsättning av provisionen krävs alltså att de reklamerat inom skälig tid från det att de märkte eller borde ha märkt felet i mäklartjänsten.

Felet i mäklartjänsten har bäring på reglerna för medlemskap i en bostadsrättsförening, något som en konsument i regel har mycket oklara om ens några uppfattningar om. Det talar för en generös tillämpning av reklamationsreglerna. NN och YY har emellertid själva uppgett att de under lång tid prioriterade annat framför att reklamera. Med andra ord: de väntade med att reklamera, trots att de insåg att Mäklaren hade agerat felaktigt.

Parterna är överens om att reklamationen gjordes i februari eller mars 2020, och utredningen visar att reklamationsfristen började löpa långt dessförinnan. NN och YY:s krav på nedsättning av provisionen kan därför inte bifallas.

Nämnden tillägger att även skadeståndskravet hade kunnat avslås på grund av sen reklamation.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Ismahan Ayranci, Konsumentvägledarnas förening, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Björn Willborg, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare och Guy Wallster, fastighetsmäklare. Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin. Nämndens beslut är enhälligt.

Beslutet kan inte överklagas. Omprövning av beslutet kan endast ske under de förutsättningar som anges i 17 § i nämndens stadgar. Den som har begärt ersättning av en fastighetsmäklare och är missnöjd med beslutet kan väcka talan i allmän domstol.