

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen AS

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala 220 000 kr.

Mäklaren har motsatt sig kravet och inte godtagit det begärda beloppet som rimligt i och för sig.

BAKGRUND

Den 5 februari 2024 köpte NN en bostadsrätt i Småstaden för 2 195 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Enligt NN vilseledde Mäklaren henne angående rätten att nyttja en uteplats och en trädgård, som låg i anslutning till lägenheten. Hon har därför begärt skadestånd.

Nämnden kommer först att återge det som parterna har anfört. Under rubriken "Nämndens bedömning" kommer nämnden att förklara varför den anser att Mäklaren inte är ersättningsskyldig.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN

Grunder

Som nämnden uppfattat det har NN gjort gällande följande:

Mäklaren informerade henne inte om att den uteplats som låg i anslutning till lägenheten inte var upplåten med bostadsrätt utan endast med en s.k. allmän nyttjanderätt.

Vidare informerade han henne inte om att den trädgård som låg i anslutning till bostadsrätten överhuvudtaget inte var upplåten till bostadsrättsinnehavaren, varken med bostadsrätt eller någon annan rätt. Tvärtom sa Mäklaren att trädgården tillhörde bostadsrätten.

Skillnaden i marknadsvärde, och därmed hennes skada, uppgår till 220 000 kr. Skadan har hon beräknat som tio procent av utgångspriset.

Omständigheter

Mäklaren sa både till henne och hennes son att trädgården tillhörde bostadsrätten. Den var inhägnad med staket runtom och hade träd, buskar och blommor. Men ordföranden i bostadsrättsföreningen berättade att nyttjanderätten bara avsåg uteplatsen.

Mäklaren borde ha informerat henne om att trädgården inte tillhörde lägenheten och visat vad som tillhörde lägenheten. Det har han brustit i. Hon hade många andra objekt på gång, men trädgården gjorde att hon köpte den aktuella bostaden. Hon känner sig lurad och hade inte köpt bostaden om hon hade vetat detta. Ordföranden sa tydligt och klart att trädgården tillhör föreningen och att hon i princip inte kunde vistas där, varken själv eller med sina hundar.

En av orsakerna att hon sålde sin förra bostad var att hon ville ha en större trädgård. Detta förklarade hon för Mäklaren.

Information om trädgården blev känd i december 2023, så Mäklaren borde ha vetat om detta. I varje fall borde han ha granskat informationen från föreningen och ha skrivit om det i objektsbeskrivningen eller berättat vid visningen. Han borde också ha överlämnat nyttjanderättsavtalet, vilket han inte gjorde.

I princip kan alla vistas i trädgården enligt ordföranden, men det fick hon inte reda på. Det är därför det har upprättats ett nyttjanderättsavtal för uteplatsen, som ska informeras om till nästa ägare, det står tydligt och klart i avtalet.

Mäklaren

Reklamation har inte skett inom skälig tid

Av reklamationen framgår att föreningen informerade om förhållandet att uteplatsen inte tillhörde bostadsrätten i samband med att tillträde skedde. Vid denna tidpunkt bör NN ha ägt kännedom om omständigheterna som ligger till grund för kravet. Reklamationen har skickats den 15 oktober 2024, vilket är över sex månader efter att reklamationsfristen började löpa. Reklamation har därför skett för sent.

Oaktsamhet

Han känner inte igen sig i NN:s beskrivning av situationen. Han har aldrig antytt att trädgården, som är belägen utanför uteplatsen invid bostadsrätten, skulle tillhöra bostadsrätten – vare sig med nyttjanderätt eller som en upplåten del av objektet. Inte heller har trädgården marknadsförts som en del av denna. Snarare har han varit tydlig i både marknadsföring genom planritningen och i kommunikationen med NN, att gränsen för vad man som bostadsrättshavare har att nyttja går vid den avgränsade uteplatsen. Vidare har han informerat NN om att marken tillhör föreningen.

Inte heller har han, vare sig till köparen, i överlåtelseavtal eller i marknadsföringen uppgett att uteplatsen skulle vara upplåten med bostadsrätt. Att det fanns ett formellt nyttjanderättsavtal mellan föreningen och bostadsrättshavaren blev han inte varse förrän NN påpekade detta. Det framgår vidare av föreningens information att nyttjanderätten inte är formaliserad.

Skada

Det bestrids att NN lidit någon skada. I varje fall har ingen skada visats.

Förhållandet att uteplatsen nyttjas med nyttjanderättsavtal och inte är upplåten med bostadsrätt kan inte medföra en värdepåverkan på bostadsrätten – bostadsrättshavaren får ju fortsatt nyttja denna precis som vanligt.

NN har också varit medvållande till sin skada.

NN inkom med en inlaga som nämnden nedan återger i dess helhet, i stort sett utan några redigeringar:

”Angående [Mäklarens] yttrande stämmer det inte överens med vad han har påstått. Jag har varit i kontakt med både [Mäklaren] och [Mäklarbyrå] vid flera tillfällen under de sex månader som [mäklarens ombud] hävdar inte har gjorts och där det påstås att det inkommit för sent. När jag mottog detta avtal från ordförande i föreningen [Småstaden], kontaktade jag omedelbart [Mäklaren] per telefon. Jag ringde och talade med honom vid flera tillfällen, men ibland svarade han inte på mina samtal, och ibland dröjde han med att svara. Jag är inte medskyldig till någon skada när mäklaren eller [Mäklarbyrå] inte agerar och inte ger något konkret besked om hur man ska gå tillväga. Eftersom [Mäklaren] nekar till detta tvingades jag anmäla honom till er.

Varför anmälde han inte detta till sin ansvarsförsäkring i tid, när jag ringde honom både i mars och april? Jag hade vid flera tillfällen talat med honom, men det enda han sade var att det inte fanns något sådant avtal och att jag skulle ignorera detta och inte skriva på. Enligt ordförande i föreningen höll föreningen ett extra möte i december 2023 angående detta och det fanns information om detta. Varför fick jag inte ta del av denna information från mäklaren när det tydligt står i avtalet att man är skyldig att anmäla detta till nästa köpare? Varför fick jag inte avtalet med resterande information tillsammans med kontraktet när ett sådant avtal faktiskt fanns?

Föreningen tryckte på att jag skulle skriva på avtalet och la det i min brevlåda flera gånger. Jag dröjde med att skriva på eftersom [Mäklaren] sade att det inte var nödvändigt. Jag var näst sist med att skriva på avtalet. Dessutom sa ni på FRN att om jag har anmält detta, vilket kan ske både muntligt eller skriftligt, och mäklaren inte anmäler detta till sin ansvarsförsäkring eller motsätter sig detta, så skulle ni titta på detta. Enligt CS skulle hon också meddela [Mäklaren] om att han borde göra en anmälan, vilket aldrig skedde.

Jag ringde, mailade och väntade, men fick aldrig några konkreta besked, bara att de skyllde på varandra, mäklaren och [Mäklarbyrå]. [Mäklaren] sade att han inte längre arbetade på [Mäklarbyrå] och att jag skulle kontakta [Mäklarbyrå], medan [Mäklarbyrå] sa tvärtom och att jag skulle kontakta mäklaren. När någon slutar på ett företag måste någon ta ansvar, och köparen ska inte behöva lida eller ringa runt utan att något händer.

[Mäklaren] har hela tiden nekat till detta, och jag kan inte göra anmälan själv till ansvarsförsäkringen. Om han medvetet har väntat och dragit ut på att göra anmälan är det inte mitt fel. CS från [Mäklarbyrån] sa till mig att [Mäklaren] skulle göra anmälan, men ingen nämnde något om den sex månaders tidsfristen när jag kontaktade dem. I stället skyllde de på varandra hela tiden. Enligt samtal med CS skulle jag bara invänta att försäkringsbolaget hörde av sig. Jag väntade, men inget hände, så jag kontaktade CS igen per telefon. Bara för att någon har slutat på ett företag och öppnat eget, ska personen fortfarande behandla sina kunder med respekt och ge korrekt information under en försäljning och även göra en anmälan till ansvarsförsäkringen när man får en reklamation, även om detta är via telefonsamtal. Jag litade på att detta skulle hanteras korrekt när jag blev informerad via [Mäklarbyrån] att [Mäklaren] skulle göra anmälan och CS bekräftade detta för mig.

[Mäklarens ombud] skriver också att mäklaren inte kände igen beskrivningen av situationen gällande trädgården och att han aldrig hade antytt att trädgården skulle tillhöra bostadsrätten, vare sig genom nyttjanderätt eller som en upplåten del av objektet. Han påstår dessutom att det inte fanns något sådant nyttjanderättsavtal. Sedan skriver [Mäklarens ombud] att mäklaren inte kände till detta avtal innan jag berättade om det, vilket känns märkligt. [Mäklaren] erkänner själv att han aldrig informerade mig om nyttjanderättsavtalet, vilket talar emot hans påstående om att avtalet inte fanns. Vad detta bekräftar är att jag informerade [Mäklaren] om hur viktigt det var för mig att ha tillgång till en trädgård eftersom jag har tre hundar som jag vill kunna släppa ut och rastas, särskilt på natten då jag lider av svår artros. [Mäklaren] bekräftade för mig att trädgården tillhörde bostadsrätten och att hundarna kunde vistas där. Detta fick jag reda på vid visningen sent på en fredag kväll. Min son hade även en extra visning tillsammans med [Mäklaren] samma helg, och han fick också veta att trädgården tillhörde lägenheten. Ingen annan information gavs om att trädgården inte tillhörde lägenheten eller att det fanns ett nyttjanderättsavtal.

Ordföranden informerade mig senare om att jag inte fick rasta mina hundar i trädgården eftersom den tillhörde föreningen.

[...]

Slutligen skrivs det att undertecknade kan intyga att mäklaren har anmält ärendet till sin ansvarsförsäkring, men han nämner även tidigare att detta inkommit för sent. Varför har mäklaren dröjt med att göra en anmälan när han kände till detta? Det står också att jag inte har lidit någon ekonomisk skada, vilket inte stämmer.

[...]

Jag vill också informera om att jag inte flyttade in förrän den 17 april 2024, och det var då jag fick reda på nyttjanderättsavtalet från föreningen, när de kom till trädgården och informerade mig om detta. Därför är det inte för sent, det har inte ens gått sex månader.”

Mäklaren tillade i huvudsak följande:

Det stämmer att NN ringde och informerade om att ordföranden i föreningen uppmanade henne att skriva på ett nyttjanderättsavtal. Han förnekar att han skulle ha sagt att NN inte skulle skriva på avtalet.

Det framgår av NN:s mejl att reklamation skedde först i oktober 2024, och som det får förstås medger hon att reklamation skedde då.

Han förnekar att han skulle ha känt till att man skulle upplysa framtida köpare om nyttjanderättsavtalet, eller överhuvudtaget avtalets existens.

NN:s mejl den 1 mars 2024 tycks vara avsänd till en felstavad adress.

UTREDNINGEN

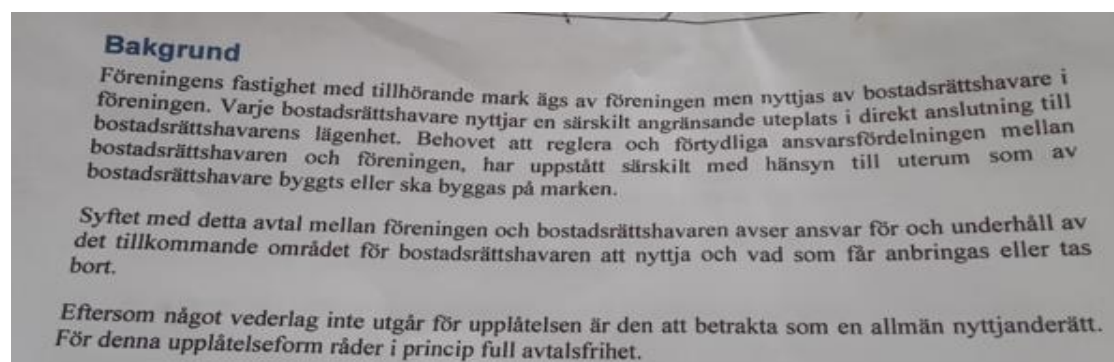
I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande:

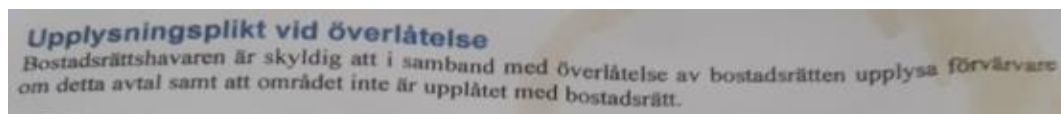
Balkong/uteplats Uteplats finns.

[...]

[Planritning av bostadsrättslägenheten, inte medtagen i det anonymiserade beslutet]

I nyttjanderättsavtalet avseende uteplatsen angavs bland annat följande:





På bostadsrättsföreningens webbplats angavs bland annat följande:

Är markuteplatsen upplåten med bostadsrätt eller med nyttjanderätt? Vilka skötselregler föreligger? Är ytan formaliserad, dvs finns något avtal som reglerar antal kvadratmeter?

Uteplatsen är upplåten med nyttjanderätt. Skötsel sker enligt våra Trivselregler så t.ex. sköts plattlagda delen av uteplatsen av den boende men staket och häckar som avgränsar uteplatserna sköts av föreningen. Ytan är inte formaliserad.

NN har gett in några bilder på trädgården, bland annat denna:

[Bild på trädgården, inte medtagen i det anonymiserade beslutet]

Mäklaren har gett in ett beslut från Fastighetsmäklarinspektionen i ett disciplinärende som rör den aktuella affären. Inspektionen avskrev ärendet på handläggarnivå utan motivering.

Nämnden har slutligen tagit del av mejlkorrespondens mellan NN och Mäklarens kollega CS i oktober 2024. I korrespondensen reklamerade NN mäklartjänsten och CS bekräftade att hon mottagit reklamationen för Mäklarens räkning.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren avsiktligt 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 dessa tre omständigheter: avsikt eller oaktsamhet, orsakssamband och skada. Orsakssamband och

skada behöver inte alltid vara fullt styrkta utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

Oaktsamhet; trädgården

Annan slutsats kan inte dras än att parterna är överens om att trädgården varken var upplåten med bostadsrätt eller någon annan form av nyttjanderätt.

Trädgården nämns inte i den objektsbeskrivning som NN har gett in. NN har inte heller bevisat att Mäklaren skulle ha sagt att trädgården "tillhörde" bostadsrätten eller liknande. Med andra ord är det inte visat att han agerade oaktsamt i denna del.

Oaktsamhet; uteplatsen

Parterna är överens om att uteplatsen inte var upplåten med bostadsrätt utan med en s.k. allmän nyttjanderätt enligt 7 kap. jordabalken, se ovan under rubriken "Utredningen".

Uppgifterna i objektsbeskrivningen – särskilt planritningen där uteplatsen var inritad som en del av lägenheten – kunde ge en köpare anledning att tro att uteplatsen var upplåten med bostadsrätt.

Det är naturligtvis fullt tillåtet för en mäklare att rita in en uteplats på en planritning, men i så fall bör mäklaren först säkerställa att uteplatsen är upplåten med bostadsrätt, alternativt ange i objektsbeskrivningen att uteplatsen *inte* är upplåten med bostadsrätt eller, i förekommande fall, påtala att det inte är klarlagt med vilken rätt som uteplatsen innehas. Det gjorde inte Mäklaren.

Mäklaren har inte heller påstått att han hade fog för att tro att uteplatsen var upplåten med bostadsrätt. Därigenom agerade han oaktsamt när han vid marknadsföringen av bostadsrätten ritade in uteplatsen i planritningen utan någon annan information.

Reklamation; uteplatsen

Den som vill kräva skadestånd av en mäklare ska reklamera inom skälig från det att han eller hon insåg eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för kravet. Det framgår av 3 kap. 26 § 1 st. fastighetsmäklarlagen.

Reklamationsfristens längd får avgöras från fall till fall, där bland annat sakens komplexitet har betydelse. I 17 § konsumenttjänstlagen anges att en reklamation inom två månader från det att konsumenten faktiskt märkte felet alltid ska anses

ha skett i rätt tid. Någon motsvarande bestämmelse finns inte i fastighetsmäklarlagen, men i förarbetena anges att reklamationsfristen bör vara förhållandevis generös i konsumentförhållanden. Den skadelidande kan dock inte dröja hur länge som helst med att reklamera. I Svea hovrätts mål T 2049-14 hade reklamation skett efter åtta månader, vilket ansågs vara för sent. Utgången blev densamma i Hovrätten över Skåne och Blekinges mål T 907-18, där reklamation hade skett efter sju månader. I rättsfallet RH 2006:77, som gällde en besiktningstjänst, hade uppdragsgivaren dröjt sex månader med att reklamera, vilket även det ansågs vara för sent.

Det är den skadelidande som har bevisbördan för sitt påstående om när reklamation har skett.

Av NN:s uppgifter framgår att hon fick kännedom om nyttjanderättsavtalet för uteplatsen den 17 april 2024. Reklamationsfristen började därmed löpa senast vid denna tidpunkt.

Enligt den ingivna mejlkorrespondensen gjordes en reklamation den 7 oktober 2024. NN har inte visat att reklamation skulle ha gjorts vid en tidigare tidpunkt än så.

Enligt vad som är visat gjordes alltså reklamationen nästan sex månader efter det att reklamationsfristen började löpa. Det är inte inom skälig tid. NN:s krav kan därför inte bifallas.

På nämndens vägnar:

Ingemar Persson

INFORMATION

I beslutet har deltagit: f.d. justitierådet Ingemar Persson, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Johan Nordenfelt, fastighetsmäklarrepresentant, Per Isberg, fastighetsmäklarrepresentant och Guy Wallster, fastighetsmäklarrepresentant. Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin. Nämndens beslut är enhälligt.

Beslutet kan inte överklagas. Beslutet kan omprövas endast 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.