

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen DH

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

Nämnden rekommenderar Mäklaren att betala 100 000 kr till NN.

YRKANDE M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala 272 500 kr.

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

BAKGRUND

Den 27 april 2023 köpte NN en nyproducerad bostadsrätt på X-ön för 2 725 000 kr. Säljare var det bolag som stod bakom byggprojektet, Bostadsbolaget AB. Affären förmedlades av Mäklaren.

Som en bilaga till köpekontraktet fogades ett s.k. sidoavtal, som avsåg nyttjanderätt till mindre markområden i anslutning till de olika lägenheterna. Parter i sidoavtalet var, som det får uppfattas, bostadsrättsföreningen och respektive bostadsrättsinnehavare.

Omkring ett år efter köpet sade bostadsrättsföreningen upp sidoavtalet.

Enligt NN agerade Mäklaren oaktsamt dels genom att ge henne ofullständig och delvis felaktig information om sidoavtalet, dels genom att inte tillhandahålla sidoavtalet i god tid före köpet.

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

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN

Grunder

Mäklaren har inte uppfyllt sin upplysningsplikt gällande ett sidoavtal till bostadsrätten och som avsåg nyttjanderätt till en tomtyta.

Köpeskillingen för den nybyggda lägenheten fastställdes av säljaren och Mäklaren till 2 725 000 kr. I den ekonomiska planen var lägenheten prissatt till 2 375 000 kr. Hon betalade således 350 000 kr utöver den i planen fastställda insatsen. Detta motiverades med att lägenheten inte köptes "på ritning" utan var nästintill färdigbyggd. Hon accepterade priset eftersom ett sidoavtal med nyttjanderätt till tomtyta ingick.

Det visade sig att den information om sidoavtalet som lämnades inför köpet var ofullständig och delvis inkorrekt, varför köpet ingicks på felaktiga grunder. En bostadsrätt utan tillhörande sidoavtal med nyttjanderätt till cirka 40 kvadratmeter mark är mindre värd.

Månadsavgiften hade näst intill fördubblats, från 2 335 kr i den ekonomiska planen till 4 479 kr vid köptillfället, detta på grund av ränteökningar. Ett påslag på köpeskillingen med 350 000 kr hade troligen inte hade varit marknadsmässigt gångbart utan sidoavtalet.

Bostaden köptes som en fritidsbostad i skärgården och var tänkt att främst nyttjas under sommarhalvåret. Utan tillgång till egen uteplats innebär det en betydande försämring, som inte gick att förutse utan korrekt information.

Hon har konsulterat en mäklare med mångårig erfarenhet av arbete i sydvästra Göteborg som konstaterade att en bostadsrätt i skärgården utan egen uteplats är betydligt mindre värd och att hennes uppskattning av det minskade värdet på bostaden, 272 500 kr, är rimligt. Det kan tilläggas att hon lade ner 8 546 kr under sommaren 2023 för att hjälpligt iordningsställa nyttjanderätten (odlingslådor, spaljéer, blomlådor, växter m.m.).

Bakgrund

Brf XX, byggda av Bostadsbolaget AB, består av 14 nybyggda lägenheter på X-ön i Göteborgs skärgård. Lägenheterna färdigställdes våren 2023 med inflyttning från den 17 mars 2023. Tretton av lägenheterna var bokade via förhandsavtal och enligt uppgift från Mäklaren avsåg byggherrens vd, SB, att behålla den 14:e lägenheten, det vill säga hennes lägenhet 1:5.

Hon kontaktade Mäklaren våren 2021 och återigen sommaren 2022 för att anmäla sitt intresse om det skulle bli någon förändring av förhandsbokningarna.

I början av år 2023 fick hon information av Mäklaren att lägenheten 1:5 skulle säljas av Bostadsbolaget AB. Vidare att tomtytan på gården skulle uppdelas till nyttjande per lägenhet och regleras via ett sidoavtal, men inte upplåtas. Att en bit mark skulle kunna nyttjas för odling och för egen uteplats var väsentlig information för henne då lägenheten 1:5, samt den spegelvända lägenheten 1:4, var de enda lägenheterna i föreningen som saknade egen uteplats/altan/balkong.

Att nyttjanderätt av en bit mark skulle ingå bekräftades vid en besiktning av lägenheten den 3 mars 2023 av Bostadsbolaget/SB och MS, representant för interimsstyrelsen.

Mäklaren har varit hennes huvudsakliga kontakt inför köpet; de hade åtskilliga telefonsamtal under perioden januari – april 2023. Under dessa samtal sa Mäklaren att nyttjanderätten skulle vara stabil och tämligen reglerad. Under våren 2023 fick hon en interiörritning över lägenheten och den slutliga ekonomiska planen mejlades den 13 april 2023. Övriga dokument, bland annat sidoavtalet, fick hon först den 26 april 2023 kl. 15:58. Kontraktsskrivning var bokad den 27 april 2023 kl. 10.

Vid genomläsning av dokumenten undrade hon över följande skrivning i sidoavtalet: "Då ytorna ej är upplåtna äger medlemmarna genom beslut av Brf Styrelsen

rätt till annat nyttjande av sin gemensamma totala yta". Hon frågade återigen Mäklaren om sidoavtalets stabilitet innan hon skrev på. Hon fick det lugnande svaret att "det är svårt att häva avtalen och alla har skrivit under".

Rätt snart efter tillträdet den 17 maj 2023, då hon började planera för och delvis iordningsställa den mark som var henne tilldelad, fick hon höra av andra medlemmar att ett flertal var av uppfattningen att sidoavtalen skulle hävas. Vidare att sidoavtalens vara eller icke vara hade diskuterats på möten under våren. Att avtalen av flera sågs som en tillfällig lösning för att undgå budgetering av trädgårdsskötsel. En medlem sa att man fått informationen att "sidoavtalen är en ren teknikalitet som sen kan rivas".

Mäklaren hade före köpet inte nämnt att avtalen sågs som tillfälliga av en grupp blivande medlemmar eller att diskussioner om senare hävning av avtalen pågick. Däremot hade han nämnt att avtalen minskade månadsavgiften, då kostnad för trädgårdsskötsel inte behövde budgeteras samt att odlingsmöjligheter var ett önskemål från kommunen.

Mäklaren har, enligt vad hon förstått, under projektet haft tämligen regelbunden kontakt med byggaren SB samt med interimsstyrelsen.

Inför första årsstämman i juni 2023, då interimsstyrelsen avträdde, kontaktade hon på nytt Mäklaren via mejl och skrev följande: "Vill återigen kolla med dig om sidoavtalets giltighet. I våra samtal innan och efter köpet har det varit tydligt att lägenheten ska ha nyttjanderätt av marken som är markerad i sidoavtalet och att detta avtal är svårt att häva. Skulle därför vilja få ett klagande från dig angående vad som krävs för att häva avtalet".

Mäklaren sökte henne per telefon, men återkom dagen efter med följande mejl-svar: " Svårt att svara på vad som krävs för att häva avtalet, sökt bostadsrättens styrelse och återkommer så fort jag fått svar", vilket han inte gjorde.

Viktigt att notera är att Mäklaren i mejlet inte motsade hennes beskrivning av hur hon uppfattat hans tidigare information om sidoavtalen inför köpet.

Hon har pratat med övriga medlemmar och kommit med kompromissförslag till nya styrelsen om hur man skulle kunna göra viss omfördelning av marken. Hon har poängterat att lägenheterna 1:4 och 1:5 kommer att bli hårdast drabbade vid en hävning av avtalen, då dessa förlorar sin möjlighet till egen uteplats. Övriga tolv lägenheter har tillgång till egen altan, uteplats eller balkong.

Under år 2024 har den nyttillträdde styrelsen haft i uppgift att arbeta med frågan om sidoavtalen. Två veckor innan årsstämman den 19 juni 2024 meddelades följande: "Vi har tittat på om man skulle kunna göra en omdisponering av ytan som finns och därigenom skriva nya avtal med respektive bostadsrättsinnehavare, detta har varit väldigt svårt att få ihop". Styrelsen landade i två olika alternativ:

1. Att säga upp alla sidoavtal och disponera ytan gemensamt under ledning av styrelsen.
2. Att behålla nuvarande sidoavtal.

Alternativ 1 röstades igenom med 2/3-dels majoritet, tio röster mot fyra, vilket ledde till att avtalen blev uppsagda. Flertalet medlemmar klargjorde på årsstämman att sidoavtalen framför allt varit konstruerade i syfte att undkomma budgetering av trädgårdsskötsel och att det var därför man skrivit på.

Reklamation

Efter årsstämman, då uppsägningen av sidoavtalen var ett faktum, skickade hon den 3 juli 2023 ett kravbrev till Mäklaren.

Hon anser att hon framställt skadeståndskrav inom rimlig tid då styrelsen hade i uppdrag att arbeta med förslag till lösning på sidoavtalen. Dessförinnan var grunderna alltför vaga för att begära skadestånd. Alternativet att omfördela nyttjanderätterna var fortsatt en möjlighet som diskuterades. Först genom kallelsen till årsstämman 2024 blev det klargjort att styrelsen hade uteslutit detta alternativ.

Vid årsstämman 2024 kunde en samlad diskussion föras och det blev då uppenbart att Mäklaren undanhållit henne information. Att det uppkommit en skada blev konstaterat utifrån resultatet av omröstningen.

Oaktsamhet

Mäklaren skulle ha upplyst henne om att det inte var säkert att sidoavtalen skulle bli fortsatt gällande, det vill säga de var långt ifrån "stabila och svåra att häva". Om diskussionerna inte varit kända för Mäklaren, vilket motsägs av ingivna ljudfiler från årsstämman 2024, bör han i vart fall ha varit undrande över skrivningarna i sidoavtalen.

Mäklaren borde även ha skickat sidoavtalet tidigare, exempelvis i samband med att han skickade den slutliga ekonomiska planen den 13 april 2023 och inte sen eftermiddag dagen innan kontraktsskrivning. Sidoavtalen bör vid den tiden ha varit

klara och påskrivna eftersom övriga medlemmar redan hade flyttat in. Det hade gett henne lite tid att via exempelvis en jurist undersöka betydelsen av skrivningen i dokumentet.

Mäklaren

Grunder för bestridandet

I första hand bestrids kravet på den grunden att NN inte reklamerat i rätt tid.

I andra hand bestrids kravet på den grunden att han inte uppsåtligen eller av oaktsamhet har åsidosatt någon skadeståndssanktionerad bestämmelse i fastighetsmäklarlagen.

I tredje hand bestrids kravet på den grunden att eventuell skada inte uppgår till krävt belopp och att det inte föreligger ett orsakssamband mellan påstådd oaktsamhet och påstådd skada.

Bakgrund

Till överlåtelseavtalet hörde ett sidoavtal mellan bostadsrättsföreningen och dess medlemmar om rätt att nyttja föreningens mark.

Vid bostadsrättsföreningens årsstämma den 19 juni 2024 behandlades olika förslag rörande sidoavtalet, vilket efter omröstning ledde fram till följande beslut: "Vi säger upp alla sidoavtal gällande gården och disponerar den gemensamt under ledning av styrelsen".

NN gör gällande att han har brustit i sin upplysningsplikt avseende sidoavtalet och har krävt skadestånd med 272 500 kr, motsvarande minskningen av bostadsrättens värde utan rätten att nyttja marken om 40 kvadratmeter enligt sidoavtalet.

NN har inte reklamerat i rätt tid

NN reklamerade den 3 juli 2024. Detta var efter beslutet vid bostadsrättsföreningens årsstämma att säga upp sidoavtalet. Av NN:s egna uppgifter framgår emellertid att hon långt före det kände till risken för att sidoavtalet skulle sägas upp.

I reklamationen skrev NN följande:

"I stort sett direkt efter min inflytt, den 17/5 -23, visade det sig dock att ett flertal medlemmar var av uppfattningen att sidoavtalen skulle hävas och jag blev ombedd att inte lägga ned för mycket kostnader på att iordningsställa ytan pga detta."

I anmälan till FRN har NN beskrivit att sidoavtalet hade diskuterats på möten under våren 2023 och att flera medlemmar såg sidoavtalet som en tillfällig lösning för att undkomma budgetering av trädgårdsskötsel. En medlem ska ha sagt att man hade fått informationen att sidoavtalet var "en ren teknikalitet som sen kan rivas".

Detta föranledde NN att skicka mejlet till honom den 13 juni 2023 med en fråga om vad som krävdes för att säga upp sidoavtalet.

Enligt reklamationen hade NN vid samma tid också kontaktat den dåvarande interimsstyrelsen angående sidoavtalet och fått svaret att det räcker med ett styrelsebeslut för att säga upp avtalet.

I anmälan till FRN har NN vidare uppgett att hon kontaktade den nya styrelsen som hade valts vid årsstämman i juni 2023 och framförde kompromissförslaget att omfördela marken som omfattades av sidoavtalet. Hon ska då ha poängterat att hon skulle bli särskilt hårt drabbad eftersom hennes lägenhet saknar uteplats.

Mot denna bakgrund måste risken för den åberopade skadan objektivt sett ha framstått som uppenbar för NN redan i maj och juni 2023 eller en kortare tid därefter. NN har även haft kännedom om de påstått bristfälliga upplysningarna från honom vid denna tidpunkt.

Han har inte agerat oaktsamt

NN har fått fullständig och korrekt information om sidoavtalet. Sidoavtalet är en del av överlåtelseavtalet och genom nedanstående formulering i sidoavtalet framgår tydligt att nyttjanderätten enligt avtalet kan upphöra efter beslut av bostadsrättsföreningen.

Då ytorna ej är Upplåtna äger medlemmarna genom beslut av boende Brf styrelsen rätt till annat nyttjande av sin gemensamma totala yta.

Av sidoavtalet framgår också att ytorna kan ändras av styrelsen.

- Fördelning nyttjande av markytor.
Ytornas storlek är ungefärlig och kan förändras Brf styrelsen.

Markytorna har inte ingått i bostadsrättsföreningens upplåtelser av bostadsrätter. Nyttjandet av marken regleras i stället i det kortfattade sidoavtalet, som inte anger några särskilda begränsningar i fråga om rätten till uppsägning, eller för den delen

möjligheten för styrelsen att ändra ytornas storlek. En köpare av en bostadsrätt i den aktuella föreningen har därför inte kunnat förlita sig på en ovillkorlig och exklusiv rätt att i framtiden nyttja marken.

NN har anfört att vid en besiktning av lägenheten den 3 mars 2023 bekräftade säljaren och en representant för interimsstyrelsen att nyttjanderätten till en bit mark skulle ingå i köpet. Han deltog inte vid den besiktningen och kan inte svara för säljarens uppgifter. Detsamma gäller det samtal som NN ska ha haft med en representant för interimsstyrelsen den 17 april 2023.

NN har gjort gällande att han under deras kontakter inför överlåtelsen genomgående har sagt att nyttjanderätten skulle vara stabil och tämligen reglerad. NN har även påstått att hon i samband med avtalssigneringen frågade honom om sidoavtalet och att han då svarade att det är svårt att säga upp avtalet och att alla har skrivit under.

Att alla andra medlemmar i bostadsrättsföreningen hade skrivit på sidoavtalet stämmer, men i övrigt bestrider han beskrivningen av kontakterna med NN. Han meddelade NN att sidoavtalet gällde, men att det kunde komma att ändras av bostadsrättsföreningen beroende på hur föreningen ställde sig till sidoavtalet i framtiden. Han har varit inblandad i flera upplåtelser och överlåtelse av bostadsrätter i föreningen och hans hållning när det gäller nyttjandet av marken har genomgående grundat sig i bostadsrättsföreningens konstruktion av sidoavtalet och den skriftliga upplysningen i avtalet om att nyttjanderätt och ytor kan komma att ändras. Av detta skäl har också sidoavtalet inkluderats som en bilaga i överlåtelseavtalet. Att han inte invände mot NN:s redogörelse för de tidigare kontakterna i mejlet den 13 juni 2023 kan inte uppfattas som att han fullt ut godtog denna redogörelse.

NN har kritiserat honom för att inte före köpet ha nämnt att sidoavtalet sågs som tillfälligt av en grupp medlemmar samt att det pågick diskussioner om en uppsägning av sidoavtalet. Han hade dock ingen sådan information och visste inte om föreningen framöver avsåg att ändra sidoavtalet och i sådant fall hur. Vissa medlemmar hade uttryckt synpunkter på fördelningen av markytor och hur det påverkade dem på olika sätt, men det är inte samma sak som att sidoavtalet skulle sägas upp i sin helhet. Ett alternativ till uppsägning, vilket årsstämman 2024 också tog ställning till, var att behålla nuvarande sidoavtal. Ett annat alternativ hade varit att behålla sidoavtalet, men med justerade ytor eller andra villkor. Han kunde inte känna till vad föreningen skulle besluta avseende sidoavtalet ett år efter köpet av bostadsrätten och kan inte bära något ansvar för detta beslut.

NN har slutligen anmärkt på att han inte skickade sidoavtalet förrän dagen före avtalssigneringen. Han tillbakavisar att det skulle vara en brist i hans agerande. Enligt anmälan fick NN i början av år 2023 information från honom om att marken på gården skulle delas upp mellan medlemmarna och att nyttjandet skulle regleras i ett sidoavtal i stället för att upplåtas. Genom att skicka sidoavtalet dagen före avtalssigneringen har NN fått tid att gå igenom avtalet. Om NN ansåg att hon behövde ytterligare tid för det hade avtalssigneringen kunnat skjutas upp.

Orsakssamband och skada

NN har anfört att skadan uppgår till 272 500 kr, motsvarande skillnaden vid en jämförelse mellan bostadsrättens värde med respektive utan nyttjanderätten till cirka 40 kvadratmeter mark.

Det ska framhållas att jämförelsen ovan inte kan göras mot det värde som bostadsrätten skulle ha haft om nyttjanderätten till marken hade varit reglerad i upplåtelseavtalet. Det hade då rört sig om en skyddad nyttjanderätt, som har ett betydligt högre värde än den nyttjanderätt som sidoavtalet har inneburit. En köpare av bostadsrätten som tagit del av sidoavtalet har kunnat konstatera att nyttjanderätten till marken kan ändras, eller till och med upphöra, efter beslut från bostadsrättsföreningen. Det kan därför ifrågasättas att värdeskillnaden, och därmed skadan, är så hög som NN anser.

Av betydelse för bedömningen av skadan är dessutom om NN nu och framgent ändå kan nyttja marken. NN ombeds att besvara om hon fortfarande nyttjar marken utanför lägenheten som uteplats och tillåts göra det, trots att sidoavtalet sagts upp. Såvitt han uppfattat det pågår en diskussion inom bostadsrättsföreningen om ett gemensamt nyttjande av odlingsytorna. Det ger i sådant fall NN en fortsatt möjlighet till odling, låt vara att det inte är helt likvärdigt med att ha en egen odlingsyta. NN ombeds att kommentera även det.

Med anledning av sidoavtalets lydelse bestrider han vidare att det finns ett orsakssamband mellan påstått åsidosättande och skadan. Enligt NN har han gett felaktiga eller ofullständiga upplysningar om sidoavtalets stabilitet, men sidoavtalet innehåller de uppgifter som behövs för att bedöma förutsättningarna för att säga upp eller ändra det.

NN tillade i huvudsak följande:

Reklamation

Risken för slutlig skada – att hon förlorar sin rätt till uteplats – blev sannolik först efter att styrelsen skickade ut en proposition om sidoavtalen den 5 juni 2024 och det stod klart att omfördelning av nyttjanderätten saknades som en alternativ lösning. Det är också först vid utskicket som hon borde ha insett Mäklarens oaktsamhet. Vidden av oaktsamheten blev uppenbar på stämman den 19 juni 2024, då det med tydlighet visade sig att medlemmarna hade fått motstridig information från mäklarna.

Medlemmarna fick besked att styrelsen hade fått juridisk rådgivning angående sidoavtalen av fastighetsjuristen AT. Juristen konsulterades eftersom varken den ny-tillträdde styrelsen eller medlemmarna visste om avtalen kunde förändras eller inte. Delar av juristens information delades med medlemmarna den 17 juni 2024, två dagar innan stämman. Först då blev det tydligt att det endast krävdes en föreningsstämma med 2/3-dels majoritet för att häva avtalen, vilket gjordes den 19 juni 2024.

Tidsfristen bör inte, som Mäklaren anser, räknas från det tillfälle då medlemmar i föreningen började yttra åsikter om eventuell omfördelning av sidoavtalen. Dessa åsiktsyttringar, som primärt handlade om storlek och läge, kan inte rimligen anses vara en uppenbar risk för slutlig skada.

Mäklaren har efter tillträdet, via telefon i juni 2023, gett henne rådet att fortsätta investera genom att utföra markarbeten på den tilldelade marken, vilket tyder på att hans åsidosättande fortgick och att hon därför inte borde ha insett oaktsamheten eller risken för skada vid det tillfället.

Mäklarens upplysningsplikt

Mäklaren hade kännedom om diskussionerna kring sidoavtalen och har därmed brustit i sin upplysningsplikt genom att inte informera henne om att diskussionerna pågick. Hon var inte inbjuden till möten innan handpenningen erlades och köpet genomfördes. Hennes enda kontakt med interimsstyrelsen före köpet skedde vid besiktningen den 3 mars 2023 och vid det tillfället framkom inga oklarheter kring sidoavtalet. Hon har först efter tillträdet, via andra medlemmar, fått kännedom om dialogerna kring sidoavtalen. Mäklaren, som hade denna kännedom, borde upplyst henne om den information han hade om att dialoger gällande sidoavtalet pågick långt innan hon fick ta del av sidoavtalet. Mäklaren hade flera tillfällen under januari – april 2023 att upplysa henne om detta vid telefonsamtal. Det gjorde han inte, trots att hon specifikt frågade om sidoavtalens giltighet. Hon saknade därmed viktig information inför köpet.

Hon hade ingen anledning att ifrågasätta den information hon fick från Mäklaren i samband med att hon fick del av sidoavtalet och trodde därför att det var svårt att häva. Hon hade därför inte anledning att skjuta upp kontraktsskrivningen.

Vid kontraktsskrivningen försäkrade Mäklaren återigen att sidoavtalen var svåra att häva. Som stöd för detta underströk han att avtalen var skriftliga och att alla medlemmar godtagit dem genom att skriva på.

Det stämmer inte att hon skulle haft ett telefonsamtal med representant för interimsstyrelsen den 17 april 2023, som Mäklaren påstår. Det telefonsamtalet hade hon med Mäklaren.

Hon har fått motsägelsefulla uppgifter från Mäklaren som vid mejlkontakterna den 13 och 14 juni 2023 gav undvikande svar på hennes frågor om hävning av sidoavtalet. Mäklaren skrev att "det är svårt att svara på vad som krävs för att häva avtalet, sökt bostadsrättens styrelse och återkommer så fort jag fått svar". Det går emot det som Mäklaren nu anger, att det i sidoavtalet tydligt framgår att nyttjanderätten enligt beslut kan upphöra efter beslut av bostadsrättsföreningen.

Om Mäklaren behövde konsultera styrelsen för att reda ut riskerna för upphävande, kan det inte anses rimligt att det förväntas att hon, trots all tidigare information om avtalets stabilitet, direkt skulle förstå skrivningen i sidoavtalet som lyder "Då ytorna ej är Upplåtna äger medlemmarna genom beslut av boende Brf styrelsen rätt till annat nyttjande av sin gemensamma totala yta".

På årsstämman den 19 juni 2024, inför omröstningen av styrelsens proposition, framgick dessutom att mäklare gett olika information till de blivande medlemmarna angående sidoavtalen. Mäklaren måste ha haft kännedom om dessa olikheter eftersom han var direkt involverad i projektet sedan flera år tillbaka. En blivande medlem fick, på förfrågan om avtalen, följande svar av mäklaren: "Det här är bara på pappret, ni kan riva upp det direkt när ni flyttar in". Mäklarna bör ha kunnat förutse att dessa olikheter skulle kunna påverka nyttjanderätten av hennes tilldelade yta.

Skadans storlek och orsakssamband

Möjligheten till egen uteplats har försvunnit. Nyttjanderätten till den tidigare tilldelade 40 kvm stora markytan har upphört. Hon, samt lgh 1:4 som saknar altan, uteplats och balkong, är nu hänvisade till gemensamma ytor. I stället för egen uteplats erbjuds en odlingslåda, och boendet begränsas till föreningsägd sittgrupp

med oklart nyttjande. Detta innebär en betydande försämring av boendekvaliteten och därmed en värdeminskning av lägenheten.

Skadeståndskravet på 272 500 kr är en uppskattning av det värde som gått förlorat med anledning att möjligheten att ha en egen uteplats har försvunnit. Kravet har bedömts som skäligt av en annan mäklare.

Hade hon i ett tidigare skede, innan köpet genomfördes, fått informationen om att sidoavtalet skulle kunna komma att upphävas och att hon skulle förlora nyttjanderätten till uteplatsen och odlingsytan, skulle hon inte köpt lägenheten. Det får därmed anses föreligga adekvat kausalitet mellan Mäklarens oaktsamhet och den uppkomna skadan.

Mäklaren tillade följande:

Reklamation

Han vidhåller att reklamationen den 3 juli 2024 inte är gjord i rätt tid. NN har insett eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för kravet redan i maj eller juni 2023 eller kort tid därefter.

Att NN har haft denna insikt visas av hennes eget agerande vid den tiden. Bland annat kontaktade NN interimsstyrelsen angående sidoavtalet. Om denna kontakt skrev NN följande i reklamationen:

”Jag hade dessförinnan skrivit mail ang. Sidoavtalen till Interimsstyrelsen, vilket togs upp som en diskussionspunkt på stämman [den 14 juni 2023] och fick då svaret att det räcker med ett styrelsebeslut för att häva avtalen.”

NNs därpå följande kontakt med den nya styrelsen, där hon betonade att hon skulle drabbas särskilt hårt av en uppsägning av sidoavtalet, måste förstås som att hon insåg både den överhängande risken för en uppsägning och den skada som det skulle innebära för henne.

Han gav inte, som NN påstår, i juni 2023 rådet att fortsätta investera genom att utföra arbeten på den tilldelade marken.

Oaktsamhet

NNs huvudsakliga påstående är att han kände till diskussionerna kring sidoavtalet, men inte upplyste henne om dessa. Han hade dock ingen insyn i vilka diskussioner som pågick mellan olika medlemmar i bostadsrättsföreningen och var inte involve-

rad i dem. Diskussionerna ägde rum efter att medlemmarna tillträtt sina lägenheter och efter att hans och hans kollegas förmedlingsuppdrag avslutats. Det kan dessutom ifrågasättas om en mäklares lagstadgade upplysningsplikt omfattade att några medlemmar hade åsikter om en eventuell och ej konkretiserad framtida ändring av sidoavtalet.

Han skickade sidoavtalet, som innehöll korrekt och fullständig information, till NN dagen före kontraktsskrivningen. Hon hade därmed tid att läsa igenom det. Att det fanns ett sidoavtal var inte heller överraskande för henne, eftersom det hade berörts under tidigare kontakter. Han anser inte att omständigheterna kan jämföras med dem som förelåg i rättsfallet RÅ 2006 ref. 53.

Som anförts bestrider han att han skulle ha gett beskedet att sidoavtalet var svårt att häva. NN egna kortfattade anteckningar kan inte ses som bevis för hur han formulerade sig. Det kan även noteras att den åberopade bilden inte visar hela anteckningen från samtalet den 17 april 2023. Han gav varken då eller senare någon annan information än vad som framgick av sidoavtalet – att avtalet gällde men att nyttjanderätten kunde komma att ändras i framtiden. Han uppgav också korrekt att alla andra medlemmar hade skrivit på avtalet.

Det framgår av NN:s yttrande att det krävdes två tredjedelars majoritet vid föreningsstämman den 19 juni 2024 för att säga upp sidoavtalet. Kravet på en sådan kvalificerad majoritet innebär att det var svårt att säga upp avtalet, så en sådan uppgift från honom skulle ha varit korrekt.

NN påstår att han och hans kollega lämnade olika information till de blivande medlemmarna i bostadsrättsföreningen om sidoavtalet. Han kan endast svara för sitt eget agerande, och han lämnade i alla förmedlingsuppdrag samma information. Denna information utgick från bostadsrättsföreningens konstruktion av sidoavtalet och dess lydelse. Såvitt han vet har inte hans kollega lämnat någon annan information.

NN anser att han vilseledde henne och närmast kände till att föreningen skulle säga upp avtalet och därigenom frånta henne rätten till uteplats och odlingsyta. Han tillbakavisar helt denna beskrivning.

Han upprepar att han under våren 2023 inte hade någon möjlighet att förutse att föreningen mer än ett år senare skulle besluta att säga upp avtalet utan att samtidigt ge anmälaren någon annan rätt att nyttja marken.

Orsakssamband och skada

I FRN:s praxis brukar anges att kravet på orsakssamband i regel innebär att mäklarens åsidosättande ska ha varit en nödvändig betingelse för skadans uppkomst, eller med andra ord att skadan inte skulle ha uppstått om mäklaren hade agerat riktigt.

Den påstådda oaktsamheten i detta fall är att han ska ha brustit i sin upplysningsplikt avseende dels diskussionerna inom bostadsrättsföreningen angående sidoavtalet, dels sidoavtalets stabilitet. När det gäller kravet på orsakssamband är alltså frågan om händelseförloppet skulle ha blivit ett annat om han hade meddelat att vissa medlemmar förde en diskussion om att ändra eller säga upp sidoavtalet samt att det fanns en möjlighet för bostadsrättsföreningen att säga upp sidoavtalet.

För denna typ av bedömning av ett hypotetiskt händelseförlopp kan man ta fasta på de uttalanden som Högsta domstolen gjort i avgörandet NJA 2014 s. 272, p. 41-48. Med det som utgångspunkt ifrågasätter han om NN skulle ha fattat ett annat beslut bara för att det i bostadsrättsföreningen fanns ett antal medlemmar som diskuterade en framtida ändring när det gäller sidoavtalet, utan att det då var känt om någon ändring alls skulle komma till stånd och i sådant fall vilken. Att sidoavtalet vid något tillfälle i framtiden kunde komma att ändras eller sägas upp av bostadsrättsföreningen framgår redan av sidoavtalets lydelse. I sidoavtalet anges tydligt att markytorna inte är upplåtna och att bostadsrättsföreningen kan besluta om ett annat nyttjande av marken. Det ligger även i sakens natur att ett avtal om nyttjanderätt till mark är något mindre beständigt än när mark ingår i upplåtelsen av en bostadsrätt (jfr 4 kap. 5 § bostadsrättslagen).

Det mest sannolika händelseförloppet är alltså att NN skulle ha köpt bostadsrätten även om han hade upplyst om att det förekom diskussioner om sidoavtalet bland vissa medlemmar samt möjligheten att ändra eller säga upp sidoavtalet. Han bestrider fortfarande att han brustit i upplysningsplikten på det sätt som NN påstått.

Skada

NN har begärt 272 500 kr och menar att det motsvarar skillnaden mellan bostadsrättens värde med respektive utan nyttjanderätten enligt sidoavtalet.

Han bestrider att bostadsrättens värde påverkats. Han hänvisar till ett ingivet värdeutlåtande av MF, som är mäklare med stor erfarenhet av förmedling av bostäder i Göteborgs skärgård och som har god kännedom om bostadsrättsföreningen.

Det tidigare sidoavtalet innebar att varje medlem blev tilldelad en begränsad yta av marken, som denne ensam fick disponera men också ansvara för att underhålla. Det har bland annat inneburit att föreningens mark har fått karaktären av ett koloniområde, utan enhetlig och genomtänkt planering. Skötseln av de olika markytorna har varierat.

Utifrån det beslut som bostadsrättsföreningen fattat ska marken i stället nyttjas gemensamt. P-O L, styrelseledamot i föreningen, har uppgett att alla medlemmar nu kommer att ha rätt att nyttja hela marken gemensamt, och där kommer det att finnas sittgrupper, matplatser m.m. NN kommer att ha tillgång till en egen större odlingslåda samt en odlingsyta som kommer att nyttjas gemensamt av medlemmarna.

Det är visserligen ett faktum att förlusten av en exklusiv nyttjanderätt till en uteplats utanför lägenheten och en odlingsyta kan påverka värdet av NNs bostadsrätt negativt, men det kompenseras samtidigt av följande positiva faktorer: tillgång till hela bostadsrättsföreningens mark, en mer attraktiv gård och frihet från underhållsansvar. Det kan mycket väl vara så att NN värdesätter en egen uteplats högre än dessa faktorer, men det relevanta när skadans storlek ska bestämmas är om sidoavtalet har betydelse för marknadens värdering av bostadsrätten, vilket inte kan anses visat. Värdetidpunkten bör vara datumet för överlåtelsen av bostadsrätten.

Som framförts redan i svaret kan inte skadeståndet bestämmas endast genom att jämföra bostadsrättens värde med respektive utan uteplats, vilket värdeutlåtandet åberopat av NN verkar göra. Marken utanför lägenheten har aldrig varit upplåten, utan nyttjanderätten till marken har varit villkorad genom att sidoavtalet har kunnat ändras eller sägas upp vid någon punkt i framtiden. Även denna omständighet talar emot att bostadsrättens värde påverkas av att sidoavtalet har sagts upp.

NN tillade i huvudsak följande:

Orsakssamband

Mäklaren har inte upplyst om att sidoavtalen, av flertalet medlemmar, sågs som en "tillfällig teknikalitet". Eller att medlemmar fått följande konkreta svar av Mäklaren på frågan om avtalen: "Det här är bara på pappret, ni kan riva upp det direkt när ni flyttar in". Mäklaren har haft denna information, besvarat frågor och haft dialoger med andra medlemmar kring avtalen. Han har medvetet valt att inte informera henne, trots frågor om sidoavtalen.

Mäklaren har inte heller upplyst om att en tidigare föreslagen indelning av nyttjanderätterna förkastades av medlemmarna under våren 2023. Vid ett telefonsamtal under våren var hon nära att dra tillbaka sitt intresse på grund av att kontraktskrivningen drog ut på tiden. Vid det samtalet frågade hon Mäklaren om det var något problem i gruppen. Han svarade nekande och hänvisade till missar som interimsstyrelsen gjort.

I efterhand har hon förstått att diskussionen om sidoavtalen pågick parallellt. Mäklaren borde ha upplyst henne om att man hade svårt att hitta en bra lösning och att sidoavtalens varaktighet var tveksam.

Om nu Mäklaren hävdar att det mest troliga är att hon ändå skulle gått vidare med köpet om detta var känt, varför valde han då att inte informera henne?

Om Mäklaren hade informerat henne, skulle hon utan tvekan ha inväntat andra objekt. Hon sökte ett fritidsboende i skärgården, framför allt att nyttja sommartid, och med egen uteplats. Hon sökte inte delade uteplatser med gemensam odling. Om lägenheten varken skulle ha altan eller balkong, och utan nyttjandeavtal för egen uteplats, hade hon inte tyckt att lägenheten var värd det satta priset.

Skada

Hennes uppskattning att värdeminskningen uppgick till 272 500 kr ansågs skälig av en annan mäklare. Då hon kände mäklaren sedan tidigare, valde hon att anlita en oberoende person, ES, som hon tidigare inte haft någon kontakt med för att värdera bostaden.

Marknadsvärdet bedömdes av ES till 2 500 000 kr. Med tidigare gällande sidoavtal bedömdes att värdet skulle ha varit 2 800 000 kr. Båda beloppen med en tolerans om +/- fem procent.

Hon konstaterar att Mäklaren kontaktat en kollega för en värdering. MF arbetar på det kontor där Mäklaren själv arbetat under många år. Det utgör en jävssituation och medför att MF:s värdeutlåtande torde sakna relevans.

Mäklaren argumenterar för att bostadsrättsföreningen som helhet vinner på att avtalen är uppsagda. Som stöd för detta hänvisar han till MF:s utlåtande samt till synpunkter från föreningens styrelseledamot P-O L, en av dem som varit drivande i att häva avtalen. Värt att nämna är att styrelsen har varit oenig i frågan. Om nu Mäklaren ansåg att sidoavtalen var till nackdel för föreningen, varför upplyste han henne inte om det?

"Marken ska nyttjas gemensamt"

I praktiken är det svårt att nyttja all mark gemensamt då ett flertal lägenheter, som dessutom har altaner/uteplatser, får ha kvar sina tidigare planteringar av buskar, träd, blommor m.m. De här medlemmarna har i praktiken fortfarande, enskild tillgång till stora delar av sin tidigare tilldelade yta. Även om sidoavtalen formellt är uppsagda, sker detta med förklaringen att deras bärbuskar och träd numera är "allas", då de är skänkta till föreningen.

De här ytorna är i stort sett oförändrade medan hon, och ett fåtal medlemmar (i minoritet vid omröstningen), förlorade sin tilldelade mark som ligger på den plana ytan. Den ytan, framför förrådet, är nu även i praktiken allas att disponera och har försetts med två picknickbord samt lekyta.

"Karaktären av ett koloniområde"

Styrelsen hade kunnat förhindra en sådan utveckling på delar av gården, då de hade till uppgift att upprätta trivseregler för nyttjandet och verka för att skapa en sammanhållen gård. I texten till sidoavtalen står det att "det åligger medlemmen att sköta och underhålla yta till den kvalitet som Brf Styrelsen beslutat om". Gården är fortfarande varken enhetlig eller sammanhållen, då stora delar av marken och odlingarna är oförändrade.

"Skötseln av markytorna"

Marken förväntas fortfarande skötas av medlemmarna och då inga s.k. trivseregler finns är skötseln av mycket varierad natur. Ansvarsfördelningen är mindre tydlig och det är oklart hur det kommer att fungera på sikt. Hon ser dessa oklarheter som en försämring. Inga pengar är budgeterade för trädgårdsskötsel, då det skulle innebära en avgiftshöjning.

"Sittgrupper – matplatser"

Av 14 lägenheter har tio tillgång till egna altaner, balkonger (upplåtna), två suteränglägenheter har uteplatser (ej upplåtna) och två lägenheter saknar numera egna uteplatser, det vill säga hennes och grannens. Som nämnts finns nu två picknickbord (typ rastplats) för större grupper, föreningsmöten, placerade på den plana gräsytan. Därtill finns i nuläget en mer permanent uteplats, som kan användas av alla, med oklar nyttjanderätt vid intressekonflikter.

Hon kan inte besluta om utseende, design, inramning eller annat för uteplatsen, så som hon hade kunnat vid egen nyttjanderätt. Då förutsättningarna i föreningen är

väldigt olika med hänvisning till att många har egna uteplatser, hamnar hon återkommande i minoritet vid omröstningar när "allas behov" ska tas hänsyn till. Det är en klar försämring jämfört med en egen nyttjanderätt.

"Odlingslådor"

Den egna odlingslåda som hon numera har tillgång till är ca 125 x 75 cm, det vill säga normalstorlek. Det stämmer att hon och övriga medlemmar erbjuds att ingå i gruppen som startat "Tillsammansodling".

Men tillsammansodling var inte det hon valde när hon köpte utan hon ville enskilt kunna besluta och odla vad hon önskade. Tillgång till en normalstor pallkrage är en klar försämring gentemot tidigare egen nyttjanderätt via sidoavtal.

Mäklaren tillade i huvudsak följande:

NN har påstått att han inte har upplyst henne om att en tidigare föreslagen indelning av nyttjanderätterna förkastades av medlemmarna under våren 2023. Han hade ingen kännedom om det eller vad den föreslagna indelningen skulle bestå i.

NN har vidare påstått att hon vid ett samtal med honom frågade om det var något problem i gruppen, vilket han ska ha besvarat nekande. Han hänvisade enligt NN till missar som interimsstyrelsen hade gjort. Han förnekar att han skulle ha uttalat sig på det sättet gällande sidoavtalet och nyttjandet av marken i bostadsrättsföreningen.

Det stämmer att han och MF tidigare har varit verksamma vid samma kontor, men det har inte påverkat den värdering som MF gjort. Han och MF umgås inte privat. Det ska tilläggas att det är en liten krets av mäklare som har god kännedom om den lokala marknaden i Göteborgs skärgård och att MF är en av dem.

Det är ett pågående arbete att ordna, och förbättra, gården efter medlemmarnas önskemål. Det relevanta är att en mer ordnad gemensam utemiljö i bostadsrättsföreningen måste beaktas som en värdehöjande faktor vid värderingen av NN:s bostadsrätt, i enlighet med vad MF skrivit i sitt utlåtande.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av köpekontraktet, sidoavtalet, en mejlkorrespondens mellan NN och Mäklaren, fotografier av utemiljön runt bostadsrättsföreningens hus,

NN:s reklamationsskrift till Mäklaren, minnesanteckningar upprättade av NN samt två värderingar av den aktuella bostadsrätten.

Sidoavtalet hade följande innehåll:

Detta Sidoavtal syftar till att säkerställa nyttjanderätt av yta knuten till respektive av de 14-lägenheterna. (1.1 – 3.14).

Därmed kan respektive medlem nyttja ytan utan tjänstekrav på trädgårdsmästare eller dyl.

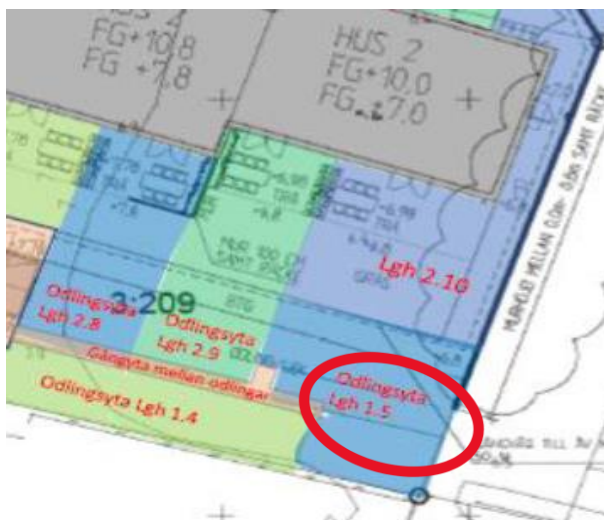
Nyttjanderätten gäller avgränsad yta enligt bilaga nedan där avgränsning av ytan är utmärkt med staktkäppar. Ytorna är schematiska och krav på storlek kan inte åberopas. Det åligger medlemmen att sköta och underhålla yta till den kvalitet som Brf styrelsen beslutat om.

Då ytorna ej är Upplåtna äger medlemmarna genom beslut av boende Brf styrelsen rätt till annat nyttjande av sin gemensamma totala yta .

Ny indelning för Nyttjande för tomt-yta

- Fördelning nyttjande av markytor.
Ytornas storlek är ungefärlig och kan förändras Brf styrelsen.
- Gemensamma ytor förråd och brand-uppställning
- Gångyta till odling
- Parkering med laddning för lättare fordon, typ elgolfbil

Till sidoavtalet fanns en karta med de olika markområdena inritade och med angivande av vilken bostadsrätt som hade tillgång till vilket område. Nedan visas ett utsnitt av kartan med det område som hade upplåtits till NN:s lägenhet 1:5 inringat.



En mejlkorrespondens mellan NN och Mäklaren den 13–14 juni 2023 hade följande innehåll:

NN:

”Då jag vill vara lite förberedd inför Brf Stämman imorgon kväll, vill jag återigen kolla med dig om sidoavtalets giltighet.

I våra samtal innan och efter köpet har det varit tydligt att lägenheten ska ha nyttjanderätt av marken som är markerad i sidoavtalet och att detta avtal är svårt att häva.

Skulle därför vilja få ett klagörande av dig angående vad som krävs för att häva avtalet.

Tacksam om du svarar på detta innan stämman, som börjar kl 18 imorgon.”

Mäklaren:

”Svårt att svara på vad som krävs för att häva avtalet, sökt bostadsrättens styrelse och återkommer så fort jag fått svar!”

NN har gett in en värdering av fastighetsmäklaren ES. I värderingen angavs bland annat följande:

Enligt uppdragsgivaren ingick vid köpet en nyttjanderätt till en uteplats, vilken bostadsrättsinnehavaren självständigt kunde disponera. Detta bekräftades både i det ordinarie överlåtelseavtalet och i ett särskilt sidoavtal.

Efter att uppdragsgivaren tillträtt lägenheten beslutade bostadsrättsföreningen, vid föreningsstämma den 19 juni 2024, att säga upp det aktuella avtalet om nyttjanderätt till uteplatsen.

Värdetidpunkt 2025-04-28

Marknadsvärde

Baserat på ingånget överlåtelseavtal samt vid tidpunkten gällande sidoavtal bedöms marknadsvärdet för bostadsrätten till 2.800.000 kronor, med en tolerans om ±5%.

Med beaktande av att bostadsrätten numera enligt uppdragsgivaren saknar egen uteplats reduceras det bedömda marknadsvärdet med 300.000 kronor. Det justerade marknadsvärdet uppgår således till 2.500.000 kronor.

Mäklaren har gett in en värdering av fastighetsmäklaren MF I värderingen angavs bland annat följande:

Bakgrund till värdering: Sidoavtal med nyttjanderätt för tomtyta har sagts upp av kvalificerad majoritet (10/14 medlemmar) efter ordinarie föreningsstämma 2024-06-19. Tanken är att istället ha en gemensam gård. Enligt sidoavtalet är ytorna ej upplåtna och medlemmarna äger genom beslut rätt till annat nyttjande av sin gemensamma totala yta. Sidoavtalet har därmed följts.

Min bedömning av resultatet av det tidigare sidoavtalets nyttjanderätt är att föreningens tomt snarare liknas vid ett koloniområde med varierad skötsel och förstår då tanken med att ha en mer ordnad gemensam utemiljö i föreningen, som är till värde för medlemmarna även ur ekonomisk aspekt då det attraherar en större målgrupp köpare.

Det är vanligt förekommande att inte ha egna ytor utan gemensamma i en bostadsrättsförening varav köparte inte ser detta som något värdeminskande.

Kan förstå att avsaknad av en privat mindre uteplats i direkt anslutning till sin bostadslägenhet kan anses som något negativt hos vissa men att det i förslaget från föreningsstämmans protokoll öppnar upp för att diskutera hur man använder gården bäst. Viktigt att uppmärksamma att ingen mark ägd av föreningen har minskats i yta utan det är nyttjande av ytorna som har förändrats och att det inte handlar om upplåten yta.

Nyttjande av marken är fortfarande tillåten för alla medlemmar vilket innebär större ytor att nyttja per medlem vid en gemensam gård.

Jag anser därmed att det positiva med en ordnad gemensam gård täcker upp för eventuell förlust av yta varav ingen värdeförändring skett. Skulle överlåtelsen skett med de nya villkoren skulle köpeskillingen med andra ord vara densamma.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Reklamation

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. Detta anges i 3 kap. 26 § 1 st. fastighetsmäklarlagen.

Med uttrycket "de omständigheter som ligger till grund för kravet" menas dels mäklarens åsidosättande av sina skyldigheter, dels att åsidosättandet har orsakat en ekonomisk skada, se prop. 2010/11:15 s. 63. Det krävs dock inte att skadan är slutligt fastslagen. Även en tydlig risk för skada medför att reklamationsfristen börjar löpa.

Att "ett flertal medlemmar" under år 2023 hade uttryckt sin uppfattning att sidoavtalen skulle "hävas", som NN skrev i sin reklamationsskrift, medförde inte att reklamationsfristen började löpa. En diskussion mellan föreningsmedlemmar är alltför lösligt för att kunna grunda startpunkten för en reklamationsfrist. Nämnden noterar vidare att Mäklaren har ifrågasatt om en mäklare är skyldig att informera en köpare om en sådan diskussion. Om det inte finns en sådan skyldighet enligt god fastighetsmäklarsed, kan det knappast heller trigga en reklamationsfrist.

Nämnden anser inte heller att reklamationsfristen började löpa på grund av att föreningens styrelse under år 2023, vilket även det framgår av reklamationsskriften, uppgav att det räckte med ett styrelsebeslut för att "häva" sidoavtalen. Att en styrelse kan framställa en (befogad eller obefogad) hävningsförklaring är en självklarhet och utredningen medger inga slutsatser om styrelsens svar även avsåg möjligheten att säga upp avtalen. Men oavsett hur det förhåller sig med detta, anser nämnden att det inte är visat att risken för skada blev tillräckligt tydlig genom styrelsens besked. Att styrelsen ansåg att den *kunde* häva/säga upp avtalen innebar inte att det nödvändigtvis skulle ske.

När man bedömer om en reklamationsskyldighet ska eller inte ska inträda vid en viss tidpunkt, får man väga risken för onödiga reklamationer – som ju medför arbete och kostnader för båda parter – mot risken att skadevållaren lider skada av en sen reklamation. Det torde vara sällsynt att mäklare lider skada av en sen reklamation och det finns därför skäl att låta reklamationsskyldigheten inträda först sedan en skada uppstått eller risken för skada blivit tydlig och konkret.

Enligt nämnden började reklamationsfristen löpa först i samband med bostadsrättsföreningens årsstämma i juni 2024, när det stod klart att en majoritet ställde sig bakom förslaget att säga upp sidoavtalen.

Parterna är överens om att reklamation skedde i juli 2024. Reklamation har därmed skett i rätt tid.

Oaktsamhet

Den oaktsamhet som NN gjort gällande är att Mäklaren

- gav henne ofullständig och delvis felaktig information om sidoavtalet, samt
- överlämnade sidoavtalet på ett alltför sent stadium.

Angående den sistnämnda frågan är parterna överens om att NN fick del av sidoavtalet kvällen före dagen för kontraktsskrivningen.

Enligt nämnden fanns det anledning att granska sidoavtalet och rådfråga en jurist om dess innebörd. Nämnden anser därför att Mäklaren tillhandahöll sidoavtalet på ett alltför sent stadium, jfr rättsfallet RÅ 2006 ref. 53. Därigenom agerade han oaktsamt. Att NN redan tidigare fick veta att nyttjanderätten skulle regleras genom ett sidoavtal är inte tillräckligt – det fanns skäl att granska själva avtalstexten. Att föreningen, enligt vad NN oemotsagd uppgett, anlätade en jurist för att få vägledning i frågan om sidoavtalen ger ytterligare stöd för den slutsatsen.

I frågan om Mäklaren lämnade ofullständig och delvis felaktig information om sidoavtalet gör nämnden följande bedömning.

Sidoavtalet avsåg rätt att nyttja ett mindre markområde. Eftersom nyttjandet skedde utan vederlag, var det inte fråga om något lägenhetsarrende enligt 8 kap. 1 § 2 st. jordabalken. Avtalet får i stället ses som en s.k. allmän nyttjanderätt enligt 7 kap. jordabalken. För sådana nyttjanderätter gäller i regel att de kan fås att upphöra efter en skälig uppsägningstid, se rättsfallet NJA 2004 s. 288. Vidare upphör ett sidoavtal till en bostadsrätt normalt att gälla i samband med att bostadsrätten överlåts, se 6 kap. 10 § bostadsrättslagen, låt vara att föreningen inte tycks ha gjort detta gällande i detta fall.

Enligt 3 kap. 12 § 1 st. fastighetsmäklarlagen ska en mäklare, i den utsträckning som god fastighetsmäklarsed kräver det, ge tilltänkta köpare och säljare de råd och upplysningar som de kan behöva om bostaden och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Att sidoavtalet enkelt kunde fås att upphöra var utan vidare en sådan upplysning som en köpare kunde behöva. Det gäller särskilt som det i sidoavtalet inte angavs på ett tydligt sätt att så var fallet.

Den skrivning i sidoavtalet som Mäklaren har anfört till stöd för att det kunde fås att upphöra – ”då ytorna ej är Upplåtna äger medlemmarna genom beslut av boende Brf styrelsen rätt till annat nyttjande av sin gemensamma totala yta” – är både språkligt och juridiskt oklar. Ytorna var ju upplåtna genom sidoavtalet, låt vara inte med bostadsrätt utan med annan nyttjanderätt. Vidare kunde skrivningen tolkas som att det endast var indelningen och fördelningen av odlingslotterna som kunde förändras, men att en medlem fortfarande hade rätt till en egen odlingslott. För det talar i viss mån skrivningen att avtalets syfte var att ”säkerställa nyttjanderätt av yta knuten till respektive av de 14 lägenheterna”.

Som NN påpekat kunde Mäklaren inte svara på vad som krävdes för att ”häva” (egentligen säga upp) sidoavtalet, se ovan under rubriken ”Utredningen”. Om sidoavtalet var svårt att tyda för en utbildad fastighetsmäklare, var det naturligtvis ännu svårare för en konsument.

Mycket talar för att Mäklaren dessutom lämnade direkt felaktig information om sidoavtalet. I NN:s ingivna minnesanteckningar angavs bland annat följande:

”Sidoavtal giltighet? Svåra att häva – stabila. Täml. reglerade” samt ”Ja, alla skrivit på”.

Mäklaren har ifrågasatt minnesanteckningarnas bevisvärde, men inte deras autenticitet. Enligt nämnden ger anteckningarna stöd för att Mäklaren sa att sidoavtalen var stabila och att det var svårt att "häva" (säga upp) dem. Men oavsett hur det förhåller sig med detta har Mäklaren inte visat att han före köpet – och i varje fall inte i god tid före köpet – informerade NN om att sidoavtalet enkelt kunde fås att upphöra genom en uppsägning från föreningen. Därigenom får det anses klarlagt att han agerade oaktsamt.

Det stämmer knappast heller, vad Mäklaren har uppgett, att det var "svårt" att säga upp sidoavtalen eftersom det krävde ett stämmobeslut med 2/3-delars majoritet. Även om föreningen verkar ha hanterat frågan på det sättet, torde det ha räckt med ett stämmobeslut med enkel majoritet, se 9 kap. 15–16 §§ bostadsrättslagen.

Orsakssamband och skada

Om Mäklaren hade agerat aktsamt hade NN fått klart för sig att sidoavtalet kunde fås att upphöra genom en uppsägning och att hon kunde bli av med sin odlingslott. Enligt nämnden står det klart att en sådan vetskap hade påverkat marknadsvärdet negativt. Att markytorna fortfarande kommer att kunna användas av föreningens medlemmar rubbar inte den slutsatsen. Mäklaren har själv i en inlägga medgett att en gemensam odlingslott inte är "helt likvärdigt" med att ha en egen, låt vara att han trots det ansett att skadan är noll.

Det är NN som har bevisbördan för skadans storlek. Hon har gett in en värdering av fastighetsmäklaren ES, där det anges att värdeminskningen uppgår till 300 000 kr. Av värderingen framgår inte hur ES har kommit fram till det beloppet. Vidare är värderingen oklar i sina formuleringar. Föremålet för sidoavtalet benämns konsekvent som en "uteplats", när det i själva verket var fråga om en odlingslott som inte låg i direkt anslutning till lägenheten, se ovan under rubriken "Utredningen". Det framgår inte av värderingen om ES var klar över att odlingslotten/uteplatsen inte låg i anslutning till lägenheten, även om det väl får antas att så var fallet.

ES:s värdering förefaller också avse bostadsrättens värde med respektive utan odlingslott/uteplats. Det nämnden ska ta ställning till är emellertid något annat, nämligen hur vetskapen om att sidoavtalet enkelt kunde sägas upp påverkade bostadens marknadsvärde, jfr Svea hovrätts dom i mål T 10442-23. En bostad med odlingslott/uteplats betingar rimligen ett högre värde än en bostad utan en sådan facilitet, även om odlingslotten/uteplatsen kan gå förlorad genom en uppsägning från föreningens sida. Slutligen anges värdetidpunkten i utlåandet till den 28 april 2025, det vill säga två år *efter* köpet.

Mäklaren, som inte har godtagit det begärda beloppet som rimligt i och för sig, har gett in en värdering av fastighetsmäklaren MF. Som NN påpekat är MF verksam vid samma mäklarföretag som Mäklaren arbetade på vid tidpunkten för förmedlingen.

MF har angett att han "kan förstå" att avsaknad av en privat uteplats kan ses som "negativt hos vissa". Trots det har han ansett att skadan är noll, främst med motiveringen att det i "förslaget från föreningsstämmas protokoll" – vars innehåll det inte redogörs för i värderingen – "öppnar upp för att diskutera hur man använder gården bäst". Den tidigare ordningen medförde enligt MF att föreningens gård kunde liknas vid "ett koloniområde".

De argument som MF anför till stöd för sin ståndpunkt verkar inte ta avstamp i NN:s förlorade odlingslott, vilket hade varit det rimliga. Avstampet är snarare föreningens (majoritetens) intressen. I detta fall står emellertid majoritetens intressen mot minoritetens. Nämnden anser att MF:s värdering i stort sett kan lämnas utan avseende.

Att det finns en värdepåverkan står som nämnts klart. Med beaktande av de nämnda oklarheterna i ES:s värdeutlåtande, anser nämnden att skadan försiktigtvis kan uppskattas till 100 000 kr. Det beloppet bör Mäklaren betala i skadestånd.

På nämndens vägnar:

Ingemar Persson

INFORMATION

I beslutet har deltagit: f.d. justitierådet Ingemar Persson, ordf, Ulf Stenberg, 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.