

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen PD

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN och YY har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN och YY har begärt att Mäklaren ska betala 659 700 kr.

Mäklaren har motsatt sig kravet och inte godtagit det begärda beloppet som rimligt i och för sig. För egen del har han begärt att ett eventuellt skadestånd i den del det avser vindsutrymmet eller källaren ska jämkas till noll.

BAKGRUND

Den 16 juni 2021 köpte NN och YY ("NN-YY") ett bostadsrättsradhus i Förstaden för 5 900 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Enligt NN-YY agerade Mäklaren oaktsamt i tre avseenden. Dels genom att lämna felaktig information om rätten att nyttja husets vind, dels genom att lämna felaktiga uppgifter om biarean i källaren och rätten att nyttja delar av källaren, dels genom att underlåta att upplysa om vissa otillåtna installationer i bostadsrättshuset.

Nämnden kommer först att återge det som parterna har anfört. Under rubriken "Nämndens bedömning" kommer nämnden att förklara varför den anser att NN-YY inte har rätt till ersättning.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN-YY

Sammanfattning

Twisten gäller att Mäklaren, trots tydlig information från bostadsrättsföreningen, underlät att vidarebefordra kända risker och i stället valde att marknadsföra säljarens uppgifter utan nödvändig kontroll.

Den 9 maj 2021 informerades Mäklaren av föreningens ordförande om att vinden inte var upplåten, att flera otillåtna installationer fanns i lägenheten samt att dessa kunde medföra återställningskrav riktade mot framtida köpare. Trots detta presenterades vinden i prospektet som ett möjligt nyttjandetrymme efter stämmobeslutet och biytan i källaren angavs enligt säljarens uppskattning utan ytterligare kontroll från Mäklarens sida, trots att den inte fanns i föreningens ekonomiska plan.

Först genom föreningens besiktning den 24 oktober 2022 och kravbrev den 21 september 2023 stod det klart att dessa utrymmen och installationer var otillåtna och skulle återställas.

Mäklaren var skyldig att informera dem om förhållanden av betydelse för köpet. Förekomsten av redan kända otillåtna åtgärder – och därmed en hög risk för återställningskrav – var en sådan avgörande omständighet. Genom sin underlåtenhet orsakade Mäklaren att de fick en felaktig bild av bostadens omfattning, vilket lett till återställningskrav, förlorade kvadratmeter, en betydande värdeminskning samt nödvändiga ombudskostnader.

Bakgrund

- Den 9 maj 2021: Föreningen, genom ordförande DL, informerade Mäklaren via mejl om att vinden inte var upplåten, att en vindslucka saknade godkännande, samt att otillåtna installationer (bland annat fasad-el och golvvärme i kök) utförts utan tillstånd. I mejlet framhålls också att otillåtna åtgärder kunde leda till återställningskrav mot framtida köpare.
- Den 31 maj 2021: Visning där de hade första kontakten med Mäklaren.
- Den 16 juni 2021: Köpet av bostadsrätten genomfördes via Mäklaren.
- Den 3 september 2021: Tillträde skedde.
- Den 24 oktober 2022: Föreningen lät genomföra en särskild besiktning som dokumenterade fler otillåtna förändringar, bland annat att soprumsnischen byggts om till badrum, att radiator och elinstallationer utförts utan tillstånd i källaren samt att vinden inretts i strid med föreningens regler.
- Den 21 september 2023: Föreningen skickade kravbrev om återställande och avflyttning från de aktuella utrymmena.
- Den 24 november 2023: Reklamation riktades mot mäklaren.
- Den 5 juli 2024: Förlikning med föreningen.
- Den 12 november 2024: De framställde ett preciserat krav till Mäklaren.

Grunder för deras anmälan

Vindsutrymmet

Den 9 maj 2021 informerade föreningens ordförande Mäklaren om att vinden inte var upplåten och att användning saknade godkännande. I samma mejl nämnde ordföranden dessutom att det redan fanns flera andra otillåtna installationer i lägenheten och framhöll uttryckligen att sådana åtgärder kunde leda till återställningskrav riktade mot framtida köpare. Syftet med informationen var att den skulle vidarebefordras till kommande köpare så att dessa var medvetna om riskerna.

Trots att Mäklaren redan före visningen fått konkret vetskap om otillåtna installationer och att föreningen kunde kräva återställning, vidarebefordrades inte informationen. Som köpare kunde de omöjligt upptäcka dessa brister själva, eftersom de inte rörde bostadens fysiska skick.

Trots denna vetskap presenterade Mäklaren vinden i prospekt och annonser som ett potentiellt nyttjandetrymme, med ståhöjd och en golvyta på cirka 20 kvm enligt säljarnas information. Den begränsning som nämndes framställdes främst som en formalitet – ett stämmobeslut som behövde fattas – snarare än en faktisk rättslig begränsning.

För att förstärka denna bild hänvisade mäklaren enbart till ett senare mejl från föreningen den 16 maj 2021 och utelämnade informationen från den 9 maj 2021, där föreningen uttryckligen framhöll att otillåtna åtgärder kunde leda till återställningskrav riktade mot köparen.

Vittnesattesten från CG, dåvarande styrelseledamot, bekräftar dessutom att Mäklaren under visningen tonade ner riskerna och gav intryck av att frågan om vinden i praktiken bara handlade om en formalitet. Detta stöds även av mejlkonversationerna mellan YY och CG.

Det är inte tillräckligt att nöja sig med en allmän reservation i objektsbeskrivningen när mäklaren redan hade fått konkret information från föreningen om att vinden inte fick nyttjas. Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ("FML") väger känd och specifik information alltid tyngre än generella reservationer. Fastighetsmäklarinspektionen (FMI) har i praxis, bland annat ärendet 23-0704, klargjort att en mäklare inte kan friskriva sig från ansvar genom reservationer när det finns konkreta skäl att ifrågasätta uppgifterna.

Genom krav från föreningen och förlikningen den 5 juli 2024 fastställdes att vinden inte ingår i bostadsrätten och skulle återställas. För dem innebar det att en yta de uppfattat som en del av bostaden gick förlorad, med direkt värdeminskning som följd.

Felaktigt angiven bo- och biarea

Av objektsbeskrivningen framgår att biytan om cirka 20 kvm angavs "enligt säljaren" med tillägget att ytan inte fanns upptagen i föreningens ekonomiska plan. Denna formulering visar att Mäklaren redan vid framtagandet av prospektet var medveten om att uppgiften saknade stöd i föreningens handlingar.

Den ekonomiska planen redovisar bostadsytan för varje lägenhet men innehåller inga biytor för deras bostad. Deras lägenhet anges där med 82 kvm boarea, men någon biyta om cirka 20 kvm anges inte. Planen innehåller dessutom en reservation om att ytorna inte nödvändigtvis följer dagens mätstandard. En mäklare vet att

ekonomiska planer ofta är schablonmässiga och ofullständiga dokument, och det kan därför aldrig utgöra en faktisk kontroll att enbart hänvisa till planen.

Därtill hade Mäklaren kunnat och bort kontrollera uppgifterna mot föreningens stadgar. Av dessa framgår att förändringar av källarutrymmen, installationer samt inredning av vindar kräver styrelsens tillstånd. När Mäklaren redan fått information om flera otillåtna installationer borde en sådan kontroll ha framstått som nödvändig.

Särskilt anmärkningsvärt är att Mäklaren redan den 9 maj 2021 fått information från föreningens ordförande om att tre otillåtna installationer redan fanns i huset och att dessa kunde leda till återställningskrav riktade mot framtida köpare. Redan kända överträdelser visade att risken för fler olovliga åtgärder i bostaden var hög, vilket ytterligare förstärkte behovet av en noggrann kontroll av säljarens övriga uppgifter.

Det är dessutom väsentligt att bostaden ligger i Gamla stadsdelen, som är ett kulturklassat område där Storstadens stadsmuseum har utfärdat särskilda riktlinjer för att bevara områdets ursprungliga karaktär. Sådana riktlinjer innebär att förändringar av byggnader och utrymmen är särskilt känsliga och att risken för återställningskrav är högre. Mäklarens skyldighet att agera kritiskt och noggrant var därmed särskilt framträdande i detta fall.

Att i detta läge ändå föra vidare en uppgift om biyta utan ytterligare kontroll strider mot omsorgsplikten i 8 § FML.

Trots att biytan saknade stöd i föreningens handlingar valde Mäklaren att marknadsföra uppgiften i prospektet. Genom att presentera den på samma sätt som övriga fakta om bostaden, med endast en allmän reservation om att uppgiften kom från säljaren, fördes ansvaret i praktiken över på dem som köpare. Detta är inte förenligt med den självständiga upplysningskyldigheten enligt 16 § FML.

Prospektet var dessutom särskilt vilseledande genom sitt bild- och planritningsmaterial. Källarplanet framställdes i planritningen och i bildmaterialet i objektsbeskrivningen som ett inrett sovrum med tillhörande badrum och förråd, trots att delar av dessa ytor varken omfattades av upplåtelsen eller var godkända enligt föreningens regler. Denna framställning förstärkte intrycket av att biytan var en integrerad del av bostaden och neutraliserade i praktiken den reservation som angavs i texten.

FMI har, bland annat i ärendet 23-0704, understrukit att en mäklare inte kan friskriva sig från ansvar genom reservationer när det finns konkreta skäl att ifrågasätta uppgiften. Här fanns både en ekonomisk plan som inte innehöll några biytor, tydliga begränsningar i stadgarna och konkreta varningssignaler från föreningen om otillåtna installationer.

Den 24 oktober 2022 konstaterade en särskild besiktning att en soprumsnisch hade byggts om till badrum, att bergrummet inretts med installationer och att andra otillåtna åtgärder utförts. Föreningens kravbrev av den 21 september 2023 ålade dem att återställa och avflytta från dessa utrymmen.

Genom förlikningen den 5 juli 2024 fastställdes bland annat att badrummet skulle rivas och soprumsnischen återställas av föreningen, medan de stod för kostnaderna för nya ytskikt. Bergrummet fick endast nyttjas som kallförråd.

Problemet är alltså inte en marginell skillnad i kvadratmetermått, utan att delar av bostaden var obehörigt inredda och inte upplåtna. Detta medförde både återställningskostnader och en tydlig värdeminskning, vilket framgår av värderingsutlåtandet.

Om undersökningsplikten

De är medvetna om att köpare har en undersökningsplikt, men den tar i första hand sikte på bostadens fysiska skick – exempelvis fukt, mögel eller byggnadskonstruktion – och inte på rättsliga frågor som upplåtelseformer eller otillåtna installationer. Enligt 4 kap. 19 § jordabalken, som analogt tillämpas på bostadsrätter, gäller undersökningsplikten endast sådant som kan upptäckas genom noggrann besiktning. Rättsliga och administrativa fel ligger utanför vad en lekman rimligen kan upptäcka.

Redan den 9 maj 2021 fick Mäklaren från föreningens ordförande tydlig information om tre otillåtna installationer: vindslucka till ett utrymme som inte var upplåtet, el på fasad samt vattenburen golvvärme i kök. I samma mejl framhölls uttryckligen att otillåtna åtgärder kunde medföra återställningskrav riktade mot framtida köpare. När en mäklare har vetskap om flera redan utförda överträdelser, föreligger en konkret risk att även andra uppgifter från säljarna är felaktiga. Enligt 8 § FML borde Mäklaren i det läget ha förhållit sig kritisk och kontrollerat säljarens övriga uppgifter mot föreningens handlingar.

Trots denna riskbild nöjde sig Mäklaren med att föra vidare säljarens uppskattningar om biyta och källarutrymmen, utan att informera dem om riskerna. Det är

inte rimligt att som köpare förstå att exempelvis ett källarbadrum var olovligt inrett, särskilt när källarutrymmena diskuterades vid avtalsskrivningen i samband med fukt- och radonfrågor – utan att Mäklaren påpekade något. Detta innebär ett åsidosättande av upplysningsskyldigheten enligt 16 § FML.

Att hänvisa till en generell reservationsklausul i köpeavtalet kan inte ändra denna bedömning. Enligt 36 § avtalslagen får oskäligen standardvillkor jämkas eller lämnas utan avseende, särskilt om de används för att sätta en lagstadgad informationskyldighet ur spel. En allmän reservation kan aldrig ersätta konkret och känd information som mäklaren redan hade tillgång till.

Som stöd kan även hänvisas till FMI:s praxis, bland annat ärendet 23-0704, där en mäklare varnades för bristande kontroll och otydliga handlingar. FMI har tydligt markerat att en mäklare inte kan friskriva sig från ansvar genom reservationer när det finns skäl att ifrågasätta uppgifterna.

Sammantaget framstår det som att Mäklaren, trots konkreta varningssignaler både i mejlet den 9 maj 2021 och i den ekonomiska planen, valde att marknadsföra säljarens uppgifter utan närmare kontroll. Detta är en del i det mönster av bristande noggrannhet som präglar hela förmedlingen och som lett till skada.

Om värderingsutlåtandet

Värderingsutlåtandet är upprättat av fastighetsmäklaren PK. Bedömningen bygger på marknadsdata och erfarenhet av jämförbara objekt i området.

I utlåtandet anges skadan enligt följande:

- Vind: 200 000 kr (cirka 10 000 kr/kvm, baserat på aktuella marknadspriser för råvindsyta).
- Bergrum: 50 000 kr (uppskattat marknadsvärde för förvaringsytan som inte tillhör bostadsrätten).
- Badrum: 250 000 kr (200 000 kr motsvarande kostnad för nytt badrum samt 50 000 kr för förlorad yta och marknadspåverkan av minskad badrumsstorlek).

Om ombudskostnaderna

De ombudskostnader de begär ersättning för är en direkt följd av Mäklarens bristande upplysningar. Utan hans agerande hade de inte tvingats in i tvisten med bostadsrättsföreningen och inte heller behövt driva en tvist gentemot Mäklaren själv.

Ombudskostnaderna omfattar dels tvisten som uppstod med föreningen och säljarna, dels tvisten som uppstod med mäklaren.

I båda fallen har ombudet varit nödvändigt för att de som konsumenter ska kunna tillvarata sina rättigheter och försvara sig mot de krav som uppstod till följd av Mäklarens brister.

Tvisten med föreningen hade aldrig uppstått om Mäklaren lämnat korrekt information redan vid köpet. Kostnaderna är därmed en naturlig och förutsebar följd av Mäklarens underlåtenhet och bör ersättas i sin helhet.

Ekonomisk skada

- Vindsutrymme: 200 000 kr.
- Bergrum: 50 000 kr.
- Badrum: 250 000 kr
- Ombudskostnader, tvist mot förening och säljare: 108 155 kr.
- Ombudskostnader, tvist mot Mäklaren: 51 545 kr.

Summa: 659 700 kr.

Mäklaren

Reklamation har inte skett inom skälig tid

Reklamation framfördes den 24 november 2023, vilket inte är inom skälig tid. NN-YY fick tillträde den 3 september 2021. Den 24 oktober 2024 genomfördes en besiktning av bostadsrätten. I besiktningsprotokollet påtalade besiktningsmannen flera brister, vilka nämndes i NN-YY:s reklamation, varför de senast vid detta tillfälle bort inse de omständigheterna som ligger till grund för deras krav.

Vindsutrymmet

I objektsbeskrivningen anges följande:

OBS!

I ett av sovrummen på övre plan finns en lucka upp till ett vindsutrymme med ståhöjd samt en golvyta på cirka 20 kvm.

Uppgifter inhämtade från föreningen 16 maj 2021:

"Vad vi kan se finns inte vindsutrymmet upplåtet för den boende enligt den ekonomiska plan som upprättades när Brf föreningen bildades. Utrymmet tillhör föreningen och om det skall upplåtas för den boende så krävs inte bara styrelsens godkännande utan också stämmobeslut. Detta då ev upplåtelse av vindsutrymmet påverkar andelstal och i förlängningen månadsavgiften."

Information från ägaren:

Det finns idag en motion inlämnad till styrelsen som gäller just frågan om boendes rätt och möjligheter att i framtiden kunna öppna upp vindarna så dom som vill och har möjlighet kan nyttja detta utrymme.

Det kommer att finnas möjlighet att se vinden i anslutning till visning. Vindsluckan kommer sen till tillträdet i samråd med bostadsrättsföreningen att stängas, plomberas tills frågan om nyttjanderätt är utredd!

Informationen i objektsbeskrivningen kom från föreningens ordförande och skickades till honom via mejl den 16 maj 2021. Det är den enda information om vinden han fått, bortsett från en motion till stämman för sommarhalvåret 2021, som berörde vindarna. Det framgår tydligt av texten i objektsbeskrivningen att vindsutrymmet inte är upplåtet utan tillhör föreningen. NN-YY:s hänvisning till ett samtal med tidigare styrelsemedlemmar, som skedde mer än två år efter tillträde, visar inte att han fick någon annan information vid förmedlingstidpunkten. NN-YY har inte heller utvecklat vilken typ av beslut som skulle ha fattats innan bostadsrätten lades ut till försäljning.

Beträffande skadan kan nämnas att informationen i objektsbeskrivningen inte klargör om NN-YY har rätt att nyttja vindsutrymmet i framtiden, och han har inte lämnat någon garanti om detta. Därmed kan NN-YY inte ha utgått från att de skulle få nyttja vindsutrymmet, vilket gör en ersättning baserat på förlorat vindsutrymme felaktig. Yrkat belopp om 200 000 kr bestrids därför.

Om nyttjandet av vindsutrymmet var viktigt för NN-YY, låg det dessutom inom deras undersökningsplikt att undersöka detta närmare, särskilt när objektsbeskrivningen inte gav några tydliga besked. Alternativt får NN-YY anses ha beaktat ovissheten om vindsutrymmet när de bestämde priset de var villiga att betala för bostadsrätten.

Biytan

I objektbeskrivningen anges följande:

- BIA 20 kvm är uppskattad yta från säljarna som avser inredd källare. Den står ej med i den ekonomiska planen!

Han fick information från säljaren att 20 kvm av källaren utgjorde biyta. Vid kontakt med säljaren och föreningen har han fått förklarat att man utgår från en viss beräkningsmodell och uppgifter i den ekonomiska planen för att räkna ut biytan, vilken varierar mellan husen i föreningen. NN-YY:s hänvisning till telefonsamtalet med tidigare styrelseordföranden CG bekräftar att utrymmet i källaren är en uppskattad yta som kan räknas ut "baklänges" och ingår i upplåtelsen. Det är inte hans ansvar att mäta upp ytan, och han hade inga skäl att betvivla säljarens uppgift om att biytan uppgick till 20 kvm. Dessutom har han tydligt angett i objektsbeskrivningen att uppgiften kom från säljaren och att den inte uttryckligen stod i den ekonomiska planen. Det har heller inte påståtts i objektsbeskrivningen att denna yta skulle vara upplåten.

Som han uppfattar det ingår alltså viss biyta i upplåtelsen, men hur mycket som ingår har NN-YY inte närmare klargjort. Förlikningsavtalet mellan föreningen och NN-YY visar att NN-YY får nyttja berggrummet och ytan i källaren som badrum efter visst återställande. Hur NN-YY menar att det föreligger en skada motsvarande avsaknaden av ett badrum och bergsutrymmet är därför svårbegripligt.

Om NN-YY menar att skadan motsvarar avsaknaden av 20 kvm biyta, förutsätter det att ingen biyta ingår i upplåtelsen och underlag som visar vad det har haft för eventuell värdepåverkan vid försäljningstidpunkten. Dessutom måste man ta hänsyn till att NN-YY fortfarande har rätt att nyttja utrymmena enligt förlikningsavtalet. Bortsett från att det i ett sådant fall kan ifrågasättas om det har haft någon värdepåverkan alls, har NN-YY inte presenterat några sådana underlag.

Om biytans storlek var viktig för NN-YY, låg det inom deras undersökningsplikt att undersöka detta närmare, särskilt med tanke på hur uppgiften om 20 kvm biyta presenterades i objektsbeskrivningen. Objektsbeskrivningen innehåller reservation om att areauppgifter kan vara felaktiga och att köparen bör vidta en uppmätning före köpet om area är av betydelse. Alternativt får NN-YY anses ha beaktat ovissheten om antal kvm biyta när de bestämde priset de var villiga att betala för bostadsrätten.

De påtalade felen

NN-YY har hänvisat till en mejlkonversation mellan hans assistent och föreningens ordförande samt anfört att han med anledning av mejlet borde ha upplyst spekulanterna om de felaktiga installationer som påtalades. Med anledning av mejlet bestämde han sig för att pausa försäljningen i avvaktan på att saken skulle redas ut. Säljaren åtog sig att åtgärda de felaktiga installationerna som påtalats av styrel-

seordföranden och han hade ingen anledning att betvivla det. Styrelseordförandens svar den 18 maj 2021 kan inte tolkas på annat sätt än att han var nöjd med de åtgärder som säljaren åtog sig att genomföra och att saken därmed var utagerad.

Ombudskostnaderna

Ombudskostnaderna är inte orsakade av hans agerande.

NN-YY tillade i huvudsak följande:

Reklamation

Mäklaren hävdar att reklamationen inkom för sent och att de redan vid föreningens besiktning den 24 oktober 2022 borde ha insett de brister som sedermera ledde till tvisten. Detta är ogrundat.

Besiktningen år 2022 var en teknisk kontroll beställd av föreningen och de deltog endast för att lämna tillträde. Protokollet skickades aldrig till dem och det finns heller ingen skyldighet för en bostadsrättshavare att på eget initiativ begära ut handlingar som tillhör föreningens interna förvaltning. Sändlistan visar att endast föreningens representanter, MW och CG, samt förvaltaren ER mottog dokumentet. Först den 21 september 2023, när föreningen skickade sitt formella kravbrev fick de kännedom om att åtgärder krävdes av dem.

Reklamationen till Mäklaren den 24 november 2023 skedde drygt två månader senare, inom ramen för skälig tid enligt 26 § fastighetsmäklarlagen (2011:666).

Ärendet var komplext och rörde juridiska frågor – till exempel en yta som tog i anspråk utan tillstånd – i ett kulturklassat område. Flera fel hade olika karaktär (vindsutrymme, våtrum, VVS, el), och det krävdes tid att anlita kvalificerad juridisk hjälp med relevant kompetens.

Vindsutrymmet och mäklarens informationsplikt

Mäklaren menar att informationen om vinden var tillräcklig och att han inte hade anledning att agera ytterligare, eftersom föreningens utredning ännu inte var avslutad vid förmedlingstillfället. Han menar också att han enbart fick informationen angående vinden bara i ett mejl den 16 maj 2021.

I början av maj 2021 fick Mäklaren en tydlig varning. I ett mejl den 9 maj 2021 berättade ordföranden DL att tre otillåtna installationer identifierats – vindslucka till icke-upplåtet utrymme, elinstallation på fasad samt vattenburen golvvärme –

och att Mäklaren därför hade informationsplikt gentemot tilltänkta köpare och att otillåtna installationer kunde leda till återställningskrav. Detta mejl har Mäklaren valt att bifoga till sitt yttrande, vilket visar att han tagit del av det.

Detta var inte ett antagande utan en konkret rättslig risk, och en ekonomiskt avgörande upplysning, eftersom ett återställningskrav innebär direkta kostnader och värdeminskning.

Denna information saknas helt i mejlet den 16 maj 2021, vilket innebär att Mäklaren inte kan ha haft ett komplett underlag om han endast beaktade den senare kommunikationen.

Som framgår av mejltråden som Mäklaren gett in, reagerade han omedelbart. Den 10 maj 2021 skrev han att han pausade försäljningen med anledning av mejlet och tog bort planerade visningar tills frågan var utredd. Det visar att han förstod innebörden av riskinformationen.

Trots detta återupptogs försäljningen redan den 18 maj 2021, utan att någon ny uppgift eller utredning tillkommit från föreningen. Tvärtom: ordföranden DL skrev den 16 maj 2021 att "luckan kan vara kvar men bör på lämpligt sätt plomberas." Formuleringen lämnar inget utrymme för tolkning: luckan fick finnas kvar rent fysiskt men skulle hållas stängd tills vidare. Säljaren svarade den 17 maj 2021 att plomberingen skulle ske i samband med att de lämnade bostaden (tillträdesdatum den 3 september 2021). Mäklaren påstår att DL:s mejl den 18 maj 2021 "kan inte tolkas på annat sätt än att han var nöjd med de åtgärder som Säljaren åtog sig att genomföra och saken var därmed utagerad", samtidigt som DL i mejlet bara skrev att han "uppskattar dialogen och beskedet".

Ingenting i denna mejlväxling antyder att föreningen godkände att vinden kunde visas för spekulanter eller användas som säljargument. Det står klart att DL bara godkände att de kunde återuppta försäljningsprocessen, eftersom det var det Mäklaren bad om i sitt mejl den 10 maj 2021.

Under visningen var risken för återställningskrav konkret eftersom takluckan ännu inte var plomberad. Denna risk kommunicerades inte till dem. Vinden presenterades inte som ett olovligt utrymme utan som en framtida tillgång. Den lyftes fram på två ställen i prospektet, vilket visar att den hade en central roll i försäljningsstrategin.

Under rubriken "Sovrum" stod följande:

“Här finns en lucka upp till vindsutrymme med ståhöjd samt en golvyta på cirka 20 kvm. OBS se ytterligare info under övrigt.”

Under rubriken ”Övrigt”:

“Det kommer att finnas möjlighet att se vinden i anslutning till visningen. Vindluckan kommer sen till tillträdet i samråd med bostadsrättsföreningen att stängas/plomberas tills frågan om nyttjanderätt är utredd.”

Formuleringen i objektsbeskrivningen skapade en tydlig och vilseledande kontrast mellan innehållet och verkligheten. Den lät ofarlig, nästan administrativ, och skapade en uppfattning om att det handlade om en tillfällig åtgärd.

Takluckan plomberades inte innan visningen den 31 maj 2021. Vid tillfället uppmuntrades i stället spekulanterna att gå upp på vinden och titta på den attraktiva ytan, i direkt strid med föreningen som via ordföranden DL uttryckligen motsatt sig att vinden skulle visas. Detta styrks av vittnesattesten från CG. När de senare tillträdde bostaden, den 3 september 2021, var luckan fortfarande inte plomberad och risken för återställningskrav överfördes till dem.

Den åtgärd som Mäklaren angett som utförd hade alltså inte genomförts.

Sammantaget visar mejlen, prospektet och vittnesmålet att Mäklaren hade kännedom om riskerna, pausade försäljningen och sedan valde att återuppta den, utan att informera någon om riskerna. Det är inte passivitet, det är selektiv informationshantering.

Att medvetet visa ett icke upplåtet utrymme i syfte att öka bostadens attraktionskraft, samtidigt som risken för återställningskrav var känd men utelämnades, utgör vilseledande marknadsföring. I FMI 23-0704 fastslogs att även formellt korrekta uppgifter blir vilseledande när de presenteras på ett sätt som bagatelliserar ett rättsligt hinder.

Källarplanet och kontrollplikten

Mäklaren menar att uppgiften om biytan grundades på säljarens information och att han därför inte kan hållas ansvarig för felaktigheten. Om de som köparna var intresserade av mått låg det inom deras undersökningsplikt.

Mäklarens försvar missar kärnfrågan. Det handlar inte om biytans exakta storlek utan om att flera ytor redan vid visningstillfället inte ingick i bostadsrätten, något Mäklaren hade kunnat upptäcka om han fullgjort sin kontrollplikt i en situation där tydliga varningssignaler redan förelåg.

I prospektet angavs "ca 20 kvm biyta enligt säljaren". Mäklaren visste att biytan om 20 kvm inte framgick av den ekonomiska planen, en uppgift som i sig borde ha motiverat kontroll. Denna kontrollplikt var dessutom kraftigt skärpt, då Mäklaren vid tidpunkten för försäljningen visste att det var föreningen (inte säljaren) som hade avslöjat de olovliga installationerna i bostaden och varnat för återställningskrav (den 9 maj 2021). Detta skapade en tydlig intressekonflikt där Mäklaren hade all anledning att betvivla säljarens övriga uppgifter. Föreningens stadgar, tillgängliga för alla medlemmar, anger att förändringar av källar- och vindsutrymmen kräver styrelsens tillstånd. Dessutom ligger bostaden i det kulturklassade området Gamla stadsdelen, där särskilda tillståndsregler gäller och där avvikelser kan leda till återställningskrav. En erfaren mäklare hade därmed bort förstå att säljarens uppgifter krävde särskild kontroll.

Enligt FMI 25-0992 och FMI 24-0875 ska mäklaren kontrollera uppgifter om ytor och användning när förutsättningarna är osäkra. Trots dessa sammantagna varningssignaler finns inget som tyder på att Mäklaren kontaktade föreningen om källarplanet eller på annat sätt verifierade om utrymmena var upplåtna och tillåtna. Att ändå välja att ange en säljaruppgift om biyta utan att utföra en närmare kontroll var ett brott mot kontrollplikten enligt 8 § FML (2011:666).

Reservationen "enligt säljaren" undanröjer inte mäklarens kontrollplikt när det finns anledning till tvivel, vilket FMI tydligt slagit fast i flera beslut, bl.a. FMI 23-0704, 24-0875, 25-0917, 25-0992.

Besiktningen den 24 oktober 2022 visade senare att en soprumsnisch byggts om till badrum och att bergrum inretts med el och radiator utan tillstånd. Föreningens kravbrev den 21 september 2023 ålade dem att återställa och avlägsna installationerna.

Mäklarens hänvisning till deras undersökningsplikt avseende biytans storlek är irrelevant och missar kärnfrågan. Deras anmälan rör inte ett mätfel, utan rättsliga fel och vilseledande marknadsföring. Duschutrymmet var olovligt ianspråktaget utan tillstånd. Bergrummets faktiska, tillåtna användning (som kallförråd) var starkt begränsad och motsvarade inte den funktion som marknadsfördes. En köparens undersökningsplikt aktiveras först när mäklaren har lämnat fullständiga och kompletta uppgifter och den omfattar inte att utreda dolda rättsliga fel (som avsaknad av tillstånd) eller att kontrollera en ytas formella användningsrätt mot föreningen. Däremot, när Mäklaren redan hade kända varningssignaler (vinden och golvvärmen), hade han en skärpt kontrollplikt att verifiera just sådana uppgifter. Enligt FMI:s praxis (jfr FMI 25-0992 och FMI 24-0875) väger denna plikt tyngre än

säljarens uppgifter, och den skärps ytterligare när bostaden omfattas av särskilda tillståndsregler, som i detta fall (jfr FMI 25-0917).

Påståendet att de "fortfarande har tillgång till ytorna efter vissa återställande" är både vilseledande och trivialiserande. Det är inte vanligt underhåll av en bostadsrätt de blivit ålagda att utföra, utan en omfattande tvångsrenovering av badrummet, där ett fungerande duschutrymme rivits bort och försvunnit och där bergrummet nu endast får nyttjas som kallförråd samt att en frånluftfläkt avinstallerats. Det handlar inte om kosmetiska justeringar, utan om en faktisk fysisk förändring av bostadens planlösning, som bland annat påverkar de förvaringsmöjligheter som visades upp vid visningen.

Orsakssamband och adekvat kausalitet

Mäklaren menar att det saknas ett tydligt orsakssamband mellan hans agerande och den skada de gjort gällande.

Sambandet är direkt och obestriddigt. Om Mäklaren hade informerat om de olovliga installationerna, om föreningens varning och om risken för återställningskrav, hade de aldrig hamnat i en tvist med föreningen eftersom köpet inte hade genomförts med denna vetskap. Om Mäklaren hade tillhandahållit denna information, hade det varit klart för dem vid visningen att köp av en bostad med en så hög juridisk risk var uteslutet. Mäklaren dolde aktivt dessa stora juridiska risker och omöjliggjorde därmed deras riskbedömning.

Mäklaren hävdar att saken var "utagerad", detta baserat på hans personliga tolkning av styrelseordförandens svar den 18 maj 2021 och säljarens löfte. Denna tolkning är i sig ett allvarligt åsidosättande av mäklarens kontrollplikt. Då mäklaren redan hade mottagit en skarp varning den 9 maj 2021, var hans plikt skärpt. God fastighetsmäklarsed (jfr FMI 20-0217) krävde att han säkerställde att de felaktiga installationerna faktiskt var åtgärdade och att föreningen formellt godkänt detta. Han var skyldig att inhämta bevis, inte förlita sig på en generisk hälsning och ett partslöfte.

Dessutom, även om Mäklaren felaktigt hade trott att felet var åtgärdat, var han ändå skyldig att upplysa oss om den ursprungliga risken. Enligt praxis (jfr. FMI 20-1626) har mäklaren en skyldighet att informera köparen även om ett avhjälp fel av betydelse.

Genom att i stället anta att saken var utagerad och underlåta att informera dem om riskhistoriken, åsidosatte Mäklaren sin plikt på två avgörande punkter. Denna

underlåtenhet att kontrollera och informera skapade det felaktiga beslutsunderlaget.

De betalade 5 900 000 kr, alltså mer än utgångspriset som var 5 775 000 kr, just eftersom bostaden marknadsfördes som juridiskt trygg och med möjlighet att i framtiden förvärva vinden.

Det var dessa framtidsutsikter som motiverade priset. Hade de haft korrekt information hade de avstått; i stället köpte de en bostad med en hög risk för juridiska konsekvenser.

Orsakskedjan är enkel: Underlåten information → Felaktigt beslutsunderlag → Köp → Tvångsåterställning och skada.

Detta är ett typiskt och adekvat orsakssamband enligt 25 § FML (2011:666) och praxis i FMI 25-0992.

Mäklarens agerande var inte ett misstag, utan ett mönster av selektiv informationshantering där marknadsföringen prioriterades framför lagstadgad upplysningsplikt.

Ombudskostnader och nödvändighet

Mäklaren gör gällande att deras ombudskostnader inte utgör en ersättningsgill skada.

Som de angett finns det adekvat kausalitet för att om Mäklaren hade utfört sin informationsplikt korrekt, hade de inte köpt huset och hamnat i tvisten med föreningen. Kostnaderna var inte frivilliga eftersom de uppstod först efter att föreningen skickat sitt kravbrev den 21 september 2023 där de ålades att svara. De anlidade därför ombud för att kunna tillvarata sina rättigheter. Åtgärderna i förlikningen gällde inte underhåll, utan tvångsmässig återställning av utrymmen som saknade tillstånd. Enligt 25 § FML (2011:666) kan ombudskostnader ersättas när de är en direkt följd av mäklarens bristande pliktuppfyllelse.

Mäklaren hänvisning till att vissa ytor fortfarande kan användas i enlighet med förlikningsavtalet är missvisande och ignorerar den kausalitet som lett fram till avtalet. Det var dessutom först efter att de tvingats anlita juridiskt ombud och genomgå en utdragen och kostsam förhandlingsprocess, som de lyckades begränsa skadan och förhandla fram den partiella nyttjanderätt som förlikningen medger.

Att de får nyttja delar av ytorna frántar inte Mäklaren ansvaret för den ursprungliga underlåtenheten som ledde till tvångsåterställningskravet. Tvärtom utgör ombudskostnaderna för att uppnå denna förlikning i sig en direkt och adekvat följd av Mäklarens pliktbrott.

Samlad rättslig bedömning och yrkande

Mäklaren hävdar att han agerat i enlighet med god fastighetsmäklarsed, men handlingarna visar på motsatsen:

1. Han fick uttrycklig varning från föreningen den 9 maj 2021.
2. Han pausade försäljningen med anledning av denna varning: han visste själv hur allvarligt risken för återställningskrav var.
3. Han marknadsförde vindsutrymme i direkt strid med föreningens besked: att hänvisa till en inlämnad motion om framtida vindutredning förändrar inte saken. En motion är endast ett förslag till stämman och saknar rättsverkan. Den kan inte väga tyngre än föreningens tydliga besked vid denna tidpunkt.
4. Han informerade inte spekulanter eller köparen om riskerna, speciellt om den juridiska, höga risken för återställningskrav för olovliga installationer.
5. Han angav felaktiga uppgifter i prospektet.

De fem punkterna ovan visar ett systematiskt mönster av bristande kontroll och selektiv informationshantering. De strider mot 8 § och 16 § FML (2011:666).

Den ekonomiska skadan består av värdeminskning och återställningskostnader, 500 000 kr, och juridiska kostnader, 159 700 kr. Skadan är en typisk och adekvat följd av mäklarens underlåtenhet enligt 25 § FML (2011:666).

Mäklaren tillade följande:

Vad gäller reklamationsfrågan framgår det av föreningens kravbrev den 21 september 2023 att NN-YY sedan tidigare mottagit besiktningsprotokollet eftersom föreningen skrev "vi bilägger återigen det protokoll du tidigare fått från besiktning den 24 oktober 2022". Han kan inte styrka när detta skulle ha varit, men det talar för att NN-YY fått ta del av protokollet tidigare än de uppgett.

Även om vinden visades innebär inte det att informationen som var angiven i objektsbeskrivningen inte gällde. Han bestrider att texten under "Övrigt" gav fog för en uppfattning att det enbart rörde sig om en administrativ och tillfällig åtgärd. Det

framgår tydligt att frågan om nyttjanderätten behövde utredas. Säljarna åtog sig att vinden skulle vara låst/plomberad när de lämnade bostadsrätten. Han kan inte lastas för om säljarna inte gjorde detta.

Någon "utökad kontrollplikt", som NN-YY gjort gällande, förelåg inte, särskilt inte för sådana förhållanden som inte faller inom en mäklares normala kontrollplikt (kontroll av förfoganderätt, pant etc.). Att det tidigare hade uppstått frågor om annat innebar inte att han fick en särskild upplysningsplikt för sådant som det redan angivits information för. Han har inte haft någon skyldighet att se över stadgar, ekonomisk plan etc. Det är sådant som faller inom en köparens undersökningsplikt.

Informationen i marknadsföringen har varit tydlig och riktig. Trots att objektsbeskrivningen inte talar för några säkerheter avseende vare sig vindsutrymmet eller biarean, har NN-YY tolkat det som att det inte föreligger några osäkerheter avseende dessa förhållanden. Även om nämnden skulle vara av uppfattningen att skadeståndsskyldighet föreligger i denna del, ska eventuellt skadestånd jämkas till noll i och med NN-YY:s likgiltighet inför dessa förhållanden samt att de försummat sin undersökningsplikt.

NN-YY tillade följande:

Reklamation

Som de tidigare anfört förelåg inget rättsligt anspråk riktat mot dem personligen förrän föreningen skickade sitt formella kravbrev den 21 september 2023. Innan dess hade de inte kännedom om någon rättslig risk. Reklamationen har skett utan dröjsmål från det att anspråket och skadan blev kända för dem.

Skärpt kontroll- och upplysningsplikt:

Mäklaren försöker flytta fokus till en allmän kontrollplikt, men skyldigheten rör att verifiera säljarens uppgifter när det föreligger tydliga varningssignaler. Mäklaren fick redan den 9 maj 2021 en skarp varning om olovliga installationer och föreningens inställning rörande kommande återställningskrav. Att i det läget inte verifiera säljarens uppgifter med föreningen, utan i stället presentera en skriftlig varning till en diffus "utredningsfråga", är ett åsidosättande av både kontroll- och upplysningsplikten.

Vilseledande presentation och förtigande av riskövergång

Mäklaren hävdar att informationen i objektsbeskrivningen var tydlig. De bestrider detta och vill belysa hans agerande genom följande punkter:

- Selektivt urval och utelämnad kännedom: Mäklaren har underlåtit att informera om den specifika varning han mottog den 9 maj 2021 om risken för återställningskrav. Att i objektsbeskrivningen kalla en skarp skriftlig varning för en "utredningsfråga" är inte tydlig information, utan ett sätt att inte tydliggöra ett faktiskt rättsligt hinder.
- Vilseledande bagatellisering: Genom att i objektsbeskrivningen och vid visningen presentera situationen som administrativ "formalia", gav Mäklaren intryck av att situationen saknade rättsliga konsekvenser. Detta tonade aktivt ner en känd rättslig belastning och minskade deras anledning att misstänka att informationen var ofullständig.
- Underlåten upplysning om riskövergång: Som de anført rör mäklarens ansvar inte den fysiska plomberingen i sig, utan underlåtenheten att upplysa om den rättsliga konsekvensen av att den uteblev. Mäklaren hade kännedom om att dörren till vinden var olåst åtminstone vid en för försäljningen central tidpunkt, nämligen vid visningen då de gavs tillträde till vindsutrymmet, i linje med hur detta presenterades i objektsbeskrivningen. Detta innebar en känd risk för att det ekonomiska ansvaret för ett eventuellt återställande, vid utebliven plombering, skulle belasta dem som köpare vid tillträdet. Att ansvaret enligt köpekontraktet formellt övergår på köparen befriar inte mäklaren från hans lagstadgade upplysningsplikt. De ingick avtalet i uppfattningen att frågan saknade rättsliga konsekvenser, trots att Mäklaren hade tillgång till information som visade motsatsen.

Bristande opartiskhet

Mäklaren har åsidosatt sin roll som opartisk mellanman. Genom att underlåta att förmedla styrelsens skriftliga varningar, och i stället uteslutande presentera säljarens utfästelser om framtida åtgärder som en fullgod lösning, har Mäklaren förmedlat information på ett sätt som gynnade säljarens intresse av att genomföra försäljningen framför sin lagstadgade upplysningsplikt gentemot dem som köpare.

Jämkning

De bestrider bestämt att de varit likgiltiga. En köpare har rätt att förlita sig på en mäklarens yrkesmässiga information. Att acceptera mäklarens yrkesmässiga beskrivning av förhållandena som en "formalia", utan att några rättsliga risker framstod som aktuella, innebär inte en försummad undersökningsplikt, utan är en följd av att mäklaren brustit i sin upplysningsplikt genom att förtiga den specifika riskinformation han mottagit från styrelsen.

UTREDNINGEN

I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande:

Sovrum

Plats för dubbelsäng samt möbler för den som önskar. Fönster i gavel finns samt två stycken dubbelgarderober, totalt fyra stycken med skjuddörrar och dessa lämnar säljaren kvar om önskemål finns. Här finns en lucka upp till vindsutrymme med ståhöjd samt en golvyta på cirka 20 kvm, OBS, se ytterligare info under övrigt!

[...]

OBS!

I ett av sovrummen på övre plan finns en lucka upp till ett vindsutrymme med ståhöjd samt en golvyta på cirka 20 kvm.

Uppgifter inhämtade från föreningen 16 maj 2021:

"Vad vi kan se finns inte vindsutrymmet upplåtet för den boende enligt den ekonomiska plan som upprättades när Brf föreningen bildades. Utrymmet tillhör föreningen och om det skall upplåtas för den boende så krävs inte bara styrelsens godkännande utan också stämmobeslut. Detta då ev upplåtelser av vindsutrymmet påverkar andelstal och i förlängningen månadsavgiften."

Information från ägaren:

Det finns idag en motion inlämnad till styrelsen som gäller just frågan om boendes rätt och möjligheter att i framtiden kunna öppna upp vindarna så dom som vill och har möjlighet kan nyttja detta utrymme.

Det kommer att finnas möjlighet att se vinden i anslutning till visning. Vindluckan kommer sen till tillträdet i samråd med bostadsrättsföreningen att stängas, plomberas tills frågan om nyttjanderätt är utredd!

[...]

Boarea: 82 m²

Biarea: 20 m²

Areakälla: areauppgifter enl. föreningen

Kommentar area: Uppgifter BIAREA enligt ägare

[...]

- BIA 20 kvm är uppskattad yta från säljarna som avser inredd källare. Den står ej med i den ekonomiska planen!

[...]

[Bild från objektsbeskrivningen. Inte medtagen i det anonymiserade beslutet]

För att illustrera innebörden av förlikningsavtalet med bostadsrättsföreningen har NN-YY gett in följande bild över lägenhetens nedre plan:

[Bild från objektsbeskrivningen. Inte medtagen i det anonymiserade beslutet]

I den ekonomiska planen angavs bland annat följande, där NN-YY:s bostadsrätt har nummer skv 66:

adress	Area kvm	Area +k 15%
skv 66	82	84,4

I den s.k. frågelistan angavs bland annat följande:

Har du observerat eller haft anledning att misstänka några andra brister eller fel i lägenheten som köparen bör upplysas om? Försök tänka dig in i köparens situation.

Hej Vattenburen golvvärme urkopplad kök och
badrum kallare.

I ett mejl till Mäklarens assistent den 9 maj 2021 skrev bostadsrättsföreningens ordförande DL följande:

"Hej [AA]

Mina styrelsekolleger gjorde mig uppmärksam på den av er utlagda annonsen och ett antal installationer i det aktuella objektet där godkännande av Brf föreningens styrelse saknas.

Här finns bland annat:

1. Vindslucka - dvs lucka mot vind, ett utrymme som inte är upplåtet till boende.
2. Elinstallationer på fasad
3. Vattenburen golvvärme i kök.

I inget av ovanstående fall finns vad vi kan se godkännande från styrelsen, något som är ett krav.

Finner vi att det finns installationer som inte är godkända så kommer krav att ställas på underlag att installationen har godkänts av styrelsen, alternativt krav på återställning, något som kan komma att riktas mot säljare eller den nya köparen. Då vi saknar insyn i försäljningsprocessen samt att ovanstående kan påverka marknadspris så är vi tacksam om vi snarast kan få frågorna utredda.

Inte minst då ni som mäklare också har informationsplikt mot tilltänkta köpare.

Jag ser fram emot er återkoppling.”

Mejlet följdes av en korrespondens mellan DL och säljarna. Mäklaren var cc:ad. Nämnden återger nedan de två sista mejlen i korrespondensen:

Säljarna:

”Hej, har tagit del av ditt brev.

När vi lämnar [adress] kommer:

1. Vinden vara låst / plomberad

2. Alla armaturer och vägguttag är demonterade! Kan nämnas att för 25-30 år sedan fanns inga riktlinjer, armaturerna var i "Herrgårds-stil" gjutna i aluminium och lackade. All kabel var in-målad i staketets bruna färg och takfotens gråa färg. Kan konstatera att bruna färgen nog inte hade så mycket pigment kvar i dagsläget.

3. Golvvärmen i köket kommer att fränkopplas. Däremot inte i hallen då den är elektrisk.”

DL:

”Hej [BB]

Uppskattar beskedet och dialogen.

Lycka till på nya stället.”

NN-YY har gett in en vittnesattest från CG, f.d. styrelseledamot och ordförande i bostadsrättsrättsföreningen, med följande innehåll:

”Jag var ledamot i [föreningens] styrelse 2020-10-12 till 2023-04-27. Under perioden 2021-06-06 till 2023-04-27 var jag föreningens ordförande.

Vid tidpunkten för den aktuella lägenhetens försäljning var jag ledamot i styrelsen. Som ledamot hade jag inga kontakter för [föreningens] räkning inför försäljningen. Kontakter med mäklare och säljare i samband med försäljningen sköttes via ordförande DL. Inför visningen hade det framkommit att lägenhetens vind var ianspråktagen av säljare som låtit inreda den och tagit upp en lucka från ett av lägenhetens sovrum. Den återkoppling som styrelsen fick via vår ordförande var att han påtalat för mäklaren att vinden inte ingår i bostadsrätten och således inte ska visas för försäljning.

Jag besökte en av visningarna av lägenheten. I mitt samtal med mäklaren vid visningen framkom att vinden skulle visas för spekulanter då det fanns en motion inlämnad till årsstämman gällande att låda medlemmar bebygga vindsutrymmen ovanför lägenheterna. Mäklaren förklarade att det fanns ett stort stöd för denna motion i föreningen och tills att den var beslutad av stämman skulle vindsutrymmet ovanför aktuell lägenhet inte vara tillgängligt för köparen men det utgjorde endast en formaliasak genom röstning på stämman för att lösa detta.

Utifrån vad som framkommit kring byggnationen på vindsutrymmet samt frågetecken kring inredning och ianspråktagande av källarutrymme utöver upplåten bostadsrättsyta bestämde styrelsen att uppdra åt föreningens förvaltare att genomföra besiktning av lägenheten.

Vid årsstämman 8 juni 2021 beslutades att bordlägga motionen och vid årsstämman 27 april 2022 avslogs motionen med fullständig majoritet (motionären undantagen). Något majoritetsstöd för att bebygga föreningens vindar fanns således inte bland föreningens medlemmar.”

NN-YY har gett in inspelningar av telefonsamtal, ett mellan NN och DL och ett mellan NN och CG. Inspelningarna är inte daterade, men av innehållet att döma har samtalen ägt rum efter föreningens besiktning av bostadsrätten den 24 oktober 2022 och antagligen även efter den 27 april 2024, det sistnämnda eftersom det framgår att CG vid tidpunkten för samtalet inte längre var ordförande för föreningen.

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.

Vinden

Beskrivningen av vinden i objektsbeskrivningen har återgetts ovan under rubriken "Utredningen".

Nämnden delar inte NN-YY:s uppfattning att de genom objektsbeskrivningen förespeglades en rätt att använda vinden. Tvärtom framgick det av beskrivningen att vinden inte var upplåten med bostadsrätt, att utrymmet tillhörde föreningen, att en upplåtelse krävde styrelse- och stämmobeslut, att en eventuell upplåtelse skulle medföra en höjd avgift, att en motion om upplåtelse av vinden hade getts in till föreningen och att vinden skulle plomberas efter visningen. Enligt nämnden var det en både korrekt och tydlig information. Att vinden, enligt vad NN-YY uppgett, inte kom att plomberas efter visningen kan inte Mäklaren lastas för och saknar i alla händelser betydelse för frågan om skadestånd.

Sammanfattningsvis är det inte visat att Mäklaren skulle ha agerat oaktsamt i denna del. Att Mäklaren i samtal med CG må ha sagt att det bland medlemmarna fanns ett stort stöd för att upplåta vindarna med bostadsrätt, vilket tycks ha varit felaktigt, saknar betydelse.

Källaren

Objektsbeskrivningens uppgifter om den inredda källaren har återgetts ovan under rubriken "Utredningen".

Parterna förefaller överens om att en del av källaren, men inte hela, var upplåten med bostadsrätt. Mäklaren har inte invänt mot den skiss över de icke upplåtna ytorna som NN-YY gett in och nämnden utgår från att den är riktig.

Nämnden anser inte att Mäklaren hade anledning att ifrågasätta att hela den inredda ytan i källaren var upplåten med bostadsrätt. Att det var säljaren som lämnade uppgifterna om källaren har NN-YY inte ifrågasatt och en mäklare kan normalt vidarebefordra den typen av uppgifter till köparen utan egen kontroll, se prop. 1983/84:16 s. 37 f. och 58 samt rättsfallet NJA 1997 s. 667.

Att säljarna hade vidtagit olovliga åtgärder med bostadsrätten i andra avseenden – bland annat ianspråktagandet av vinden – medförde inte att Mäklaren blev skyldig att utreda källarens status. Någon skyldighet att tillhandahålla eller granska den ekonomiska planen hade han inte heller, jfr 18 § 3 st. *in fine* fastighetsmäklarlagen (2011:666).

Även om det saknar betydelse för ärendet vill nämnden tillägga följande.

Enligt NN-YY var källaren inte redovisad i den ekonomiska planen. Det påpekades även i objektsbeskrivningen, men såvitt nämnden kan se stämmer det inte, se ovan under rubriken "Utredningen". Det framgår också av inspelningen av telefonsamtalet mellan NN och CG att upplåtelseerna av källarutrymmena var dokumenterade i planen. Som nämnts saknar frågan dock betydelse för Mäklarens påstådda oaktsamhet.

Otillåtna installationer

Av korrespondensen mellan säljarna och bostadsrättsföreningens ordförande – se ovan under rubriken "Utredningen" – framgår inte annat än att föreningen accepterade de åtgärder som säljarna förklarade att de tänkte vidta. Någon anledning för Mäklaren att ifrågasätta detta har inte framkommit. Med andra ord är det inte visat att han skulle ha agerat oaktsamt i denna del.

Sammanfattning

Det är inte visat att Mäklaren agerade oaktsamt i något av de avseenden som NN-YY gjort gällande. Deras krav kan därför inte bifallas.

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.