

## BOSTAD

# Mäklare som sålde borärrätt i Kinesiska muren frias

■ **När måste mäklare varna folk för riskfyllda bostadsköp? Den frågan ska snart prövas i högsta instans. Det avgörande fallet handlar om en mäklare som sålde en lägenhet i Kinesiska muren.**

Skandalhuset Kinesiska muren i Malmö har blivit en riksnyhet – och lett till att Sveriges riksdag stiftar nya lagar för att skydda dem som bor i bostadsrätt.

Det är också kring det här huset som slaget står om vilket ansvar en mäklare har för att varna människor för att köpa bostad i en krisande eller konkursmässig bostadsrättsförening.

**Våren 2019** började Sydsvenskan sin granskning av de kapade och plundrade bostadsrättsföreningarna. Då kunde tidningen bland annat avslöja att flera mäklare sålde lägenheter i huset – trots att föreningarna hade katastrofal ekonomi och inte hade lämnat årsredovisning på flera år. Läget var så allvarligt att Kronofogden hotade med tvångsförsäljning – vilket skulle göra alla bostadsrätter värdelösa.

Statliga Fastighetsmäklarinspektionen (FMI) tycker att fallet är så intressant att de letade upp tre mäklare som sålt lägenheter i huset och varnade dem. Myndighetens mål är att driva fram nya regler om hur alla mäklare i Sverige måste uppföra sig. Till exempel att de måste varna för riskerna med att köpa bostad i en förening utan färsk årsredovisning.

**Nu har en av de mäklarna** blivit pilotfall, där domstolarna ska avgöra vad som gäller.

Mäklarfirmen Erik Olsson har tagit strid genom att överklaga en av varningarna till två domstolar. Nu har kammarrätten i Gö-

teborg rivit upp varningen och säger att mäklaren varken bröt mot lagen eller god fastighetsmäklarsed när hon sålde lägenheten i Kinesiska muren.

– Vi är naturligtvis glada och håller med kammarrätten. Det är därför vi har drivit det här ärendet, säger Johan Nordenfelt, informationschef på Erik Olsson.

– Vi tyckte att varningen var så orättvis och att det var märkligt hur långt de ville dra mäklarens ansvar. Den gränsdragningen har förtydligats i domen, säger Johan Nordenfelt.

**Professor Marie Karlsson Tuula** är ordförande för Fastighetsmäklarinspektionens disciplinnämnd. Hon tycker att domen är "våldigt märklig".

– Det här var ju lite knas, säger hon.

– Mäklaren borde ha reagerat på att de senaste årsredovisningarna inte fanns på plats. Det är jätte viktigt att man som köpare kan lita på att man får rätt information från mäklaren. Det är en väldigt stor risk att köpa lägenhet i en sådan förening, säger Marie Karlsson Tuula.

FMI kommer att driva fallet vidare hela vägen till Högsta förvaltningsdomstolen. Deras beslut avgör vilka regler som Sveriges mäklare måste följa.

**Ola Jingryd**, som är lektor i juridik vid enheten för fastighetsvetenskap på Malmö universitet, säger att kammarrättens resonemang är "undermåligt" och "stötande". Han tycker att det vore mycket bra med en prövning i högsta instans.

Lagen säger att fastighetsmäklare har en allmän om-



FOTO: KARLSTADS UNIVERSITET

**"Mäklaren borde ha reagerat på att de senaste årsredovisningarna inte fanns på plats."**

Marie Karlsson Tuula, ordförande i Fastighetsmäklarinspektionens disciplinnämnd.

sorgsplikt om både säljare och köpare. Det innebär till exempel att en mäklare som ser stora fuktfläckar i taket ska varna och uppmana köparen att undersöka saken.

**Samma sak gäller** för en bostadsrättsförening som inte lämnat årsredovisning på flera år, där styrelseledamöterna bor i Stockholm och säger på telefon att föreningen inte har några ekonomiska problem.

– Mäklaren borde haft varningsklockor som ringde på hög volym. Lugnande

uppgifter från en sådan styrelse är ju inte värd det saliv du slösar på att säga orden. Så naiv kan man inte vara som mäklare, säger Ola Jingryd.

**Familjen som köpte lägenheten 2019** betalade nästan 800 000 kronor. Nu har föreningen kraschat på grund av sina stora problem och skulder. De personer som satt i den gamla styrelsen står åtalade för bokföringsbrott.

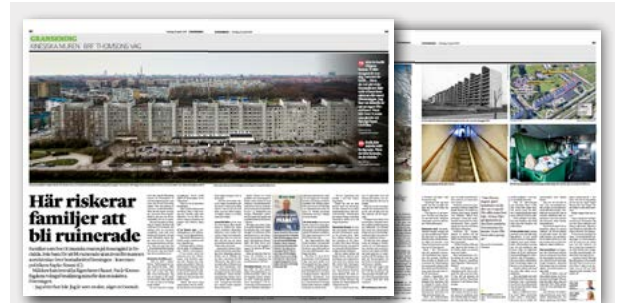
Fastigheten har sålts till Malmös kommunala bostadsbolag MKB och gjorts om till hyreshus. Familjen som köpte lägenheten förlorade både sin bostadsrätt och pengarna de betalade.

Det kunde mäklaren inte förutse när affären gjordes, menar Johan Nordenfelt på Erik Olsson:

– Det var ingen som visste de sakerna då. Mäklaren hade ingen information om hur läget var. Med facit i hand är allting alltid mycket lättare, säger han.

Tidningen har utan framgång sökt mäklaren som frias av kammarrätten.

TEXT: DAN IVARSSON  
dan.ivarsson@sydsvenskan.se



Sydsvenskan den 25 april 2019.

## Så gör du när bostadsköpet går fel

■ **Köparen** av en villa eller bostadsrätt har en omfattande undersökningsplikt: du ansvarar för att undersöka bostadens skick och bostadsrättsföreningens ekonomi.

■ **Säljaren** är skyldig att lämna korrekta uppgifter om bostaden. Om det visar sig att säljaren har lämnat felaktiga uppgifter eller om du hittar ett dolt fel i bostaden kan du kräva ersättning av säljaren. Om ni inte kommer överens kan du stämma säljaren i domstol för att kräva skadestånd eller häva köpet.

■ **Mäklaren** har upplysnings-skyldighet, vilket innebär att mäklaren är skyldig att berätta om de fel och problem som finns med bostaden. Mäklaren ska följa god fastighetsmäklarsed och ta tillvara både säljarens och köparens intressen.

■ När du är missnöjd med mäklarens arbete finns det tre vägar att gå:

**1 Fastighetsmäklarinspektionen (FMI):** Bestämmer vad som är god fastighetsmäklarsed och kan klandra en mäklare genom att ge en erinran, en varning eller dra in mäklarens tillstånd.

**2 Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN):** Prövar tvister om skadestånd och nedsättning av provision mot mäklare.

**3 Tingsrätten:** Här kan du stämma mäklaren och kräva skadestånd. Men om du förlorar tvisten kan du få betala mäklarens advokatkostnad. Kontrollera hur rättsskyddet i din hemförsäkring fungerar!

■ **Bostadsrättsföreningen:** Vissa tvister mot bostadsrättsföreningen kan du driva till hyresnämnden. Exempelvis om bostadsrättsföreningen vägrar att låta dig bli medlem eller hyra ut lägenheten i andra hand.



FOTO: LARS BRUNDIN