

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, som de slutligen bestämt sitt krav, begärt att Mäklaren ska betala 650 000 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 ska jämkas, i första hand till noll.

BAKGRUND

Den 8 mars 2024 köpte NN och YY ("NN-YY") bostadsrätten till en lägenhet i Stors-
staden för 5 200 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande:

Månadsavgift 8 934 kr

2022/2023 höjde föreningen avgifterna med 10%
Inga ytterligare höjningar, planerade eller beslutade, finns i dagsläget.

Eftersom föreningen amorterar 200.000 kr per år så är den totala lånesumman idag
(jämfört med ÅR 2021 + 3 milj kr) 15.372.500 kr.

Planerade underhåll:
2023-2025 - Takrenovering i samband med bygge av vindslägenheter

Bostadsrättsföreningen hade planer på att bygga vindslägenheter i föreningens
hus och i samband med det även renovera tak och källare. Alternativt skulle man
avstå från bygget av vindslägenheter och endast renovera tak och källare.

Enligt NN-YY agerade Mäklaren oaktsamt främst genom att svara nekande på deras
fråga om föreningens planer skulle kunna få någon inverkan på föreningens eko-
nomi och om planerna skulle kunna medföra en avgiftshöjning.

Nämnden kommer först att återge det som parterna har anfört. Under rubriken
"Nämndens bedömning" kommer nämnden att förklara varför den anser att Mäk-
laren inte är ersättningskyldig.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT**NN-YY**

NN-YY:s inlagor är skrivna på engelska. Nämnden återger inlagorna nedan i stort
sett utan någon redigering.

Purchasing process

- February 26th 2024 we reached out for the first time asking about the apart-
ment.

- February 28th 2024, we had a viewing.
- March 5th we made an offer and after a negotiation process along the day, the sellers made their last offer that evening together with a deadline for accepting it: March 8th.
- March 8th, before lunch time we accepted it.
- March 8th 2024 (the same day in the afternoon) we signed the buying contract.
- March 20th was the deadline for the 10 % down payment of the final price.
- September 2nd 2024, will be the entering date.

We never ordered a “besiktningsman” as our plan is to renovate the apartment completely. When talking with the broker Mäklaren during the process we had two main concerns about the object:

1. Avgift: It was high and other apartment with same m2 in the same association had a much lower avgift when it was sold in April 2022 (8 934 SEK vs. 5 894 SEK) (info from Hemnet).
2. According to the Object description there was a roof and basement renovation needed. Renovation was planned in connection with building new apartments in the attic.

We therefore raised two questions among others:

1. Will there be any financial impact due to the roof and basement renovation and new apartments planned?
2. Will there be any increase of the avgift due to the roof and basement renovation and new apartments planned?

Answer from the broker was “No”, to both questions. He referred to the financial part in the Object description and the loans summary from the association. He also explained that when selling the new apartments, the total cost of the constructions works will be covered by selling the new apartments and he highlighted that new apartments would mean higher income for the association. He also referred to another point from the Object description: “There are currently no avgift increases

planned or decided". We do have messages asking these questions, but his communication channel for answering our questions has been always face to face or by phone calls.

We did some research around these two topics. Among other actions, we verified that permits were granted for the apartments by the city authorities, and we also checked the financial report from the association. After analysing the info in the object description, and based on the answers given by the broker, we decided to make an offer.

We never contacted the building association. The broker never suggested that or directed us to them. We did not have any contact details and still nowadays we do not know how we could get them if we were again in the same situation.

Information gathered after March 28th, when we had our first contact with the association as new association members:

- Roof and basement need urgent renovation (as we were told) but building apartments in the attic was not a decision taken by the association. It was still an ongoing discussion. It had been a controversial topic and a long process which has taken years. The sellers were openly against it due to the high economical risk. They even signed a motion against it in 2020 explaining the reasons.
- March 7th 2024 an extraordinary general association assembly took place. The sellers were there physically, and they exercised their right to vote. Remains unknown to us how much details the broker had about this meeting, but he confessed by phone lately that he knew that the meeting had been taking place when we signed on March 8th 2024.
- The main point on the agenda was to vote YES or NO to a proposal from the board association: building apartments in the attic in connection with the roof renovation and basement (option 1 from now on). In case of YES, the construction of the attics would start in May 2024. In case of NO, the direct consequence would be that the renovation of the roof and basement would start anyway as soon as possible but excluding the attics (option 2 from now on). The board sent on February 20th a pre read with details about both options. The pre read and more details were shared during the assembly, and it was clearly stated that the consequence of voting NO to option 1 was to execute option 2.

- Different financial plans were presented for each option, but in any case, the Association would increase its debt in 10 million SEK. From an economical point of view, the main difference for the association members between both options was the impact on the monthly fee (avgift). Option 1 would mean an increase of the fee between 0 % and 5 %. Option 2 would mean an increase of the fee of at least 23%.
- Option 1 was not approved and consequently the board communicated that they would be an increase of the fee. March 12th the board communicated to the association members and increase of the monthly fees by 25% from April 1st. The association also started the process of asking for a new loan, 10 million SEK.
- The broker contacted the association checking information just one time, on April 4th 2023, by email. Back then, the apartments in the attic were still an ongoing process and the association was planning to ask for permits to the city authorities.

Therefore:

It remains unknown for us the level of details shared between broker and sellers, but it is a fact that crucial information did not reach us during the buying process. Despite the relationship between broker and sellers, the info we got from the broker was not accurate, false, and intentionally misleading. The object description was missing relevant information, but also contained misleading information, false information, and outdated information. We refer to two specific points: apartments in the attic and monthly fee (avgift).

- Missing information: We were never told that the association was planning to increase its debt approx. 10 million SEK, which is about 60 % more than the existing debt 15 372 500 SEK. There is nothing written in the Object description about it. We asked the broker about this specific topic (check above Question 1).
- Misleading information: The attic apartments topic was communicated to us as a decision taken.

Looking to the object description:

- a) the roof and the basement need a renovation,
- b) the association does not have enough cash according to the records,

- c) renovations with lower cost in comparison with roof and basement works have had an impact on the avgift not that long ago,
- d) the association is planning building apartments, and
- e) there are not discussions or plans of increasing the monthly fee.

When reading together these five pieces of information from the object description and adding the fact that the permits for the apartments were already granted (we checked that), it leads to just one possible scenario: the decision of building apartments in the attic was a decision taken by the association. And that was the way the broker communicated it to us during the purchasing process.

- False information: "There are currently no avgift increases planned or decided". There had been discussions regarding increasing the fee for a long time. The board and the association members had already on the table option 1 and 2 when we reached out for a viewing first time. Both options would mean an increase of the fee (avgift). The association members even had specific figures on the table. Adding to that, March 7th, the board announced that there would be an increase of the fee (avgift) of at least 23 %. We asked the broker about this specific topic several times.

Disclaimer

Association members called for an extraordinary new assembly on May 2nd. The association board sent a pre read with more detailed figures about the financial implications of Option 1 and 2. Main topic of the assembly were to vote again the regarding construction of the apartments and taking back the 25 % increase of the rent.

Association members decided then to approve the construction of new apartments in the attic in connection with the roof and basement renovation. Anyhow, the sellers of the apartment voted NO to that on the meeting May 2nd.

The financial debt of the association will increase dramatically anyway and new increases of the fees (avgift) are under discussion.

Conclusion

We ask for an economical compensation based on the facts described above. When calculating the economical compensation:

1. This process has had a negative impact on our relationship, health, and well-being (stress related), but also it has taken time from our personal lives. We are not capable of calculating the economic impact of this, but we would like to take it in consideration.
2. When the contract was signed on March 8th, the association had decided to increase its debt by 10 million SEK. That information was hidden to us. As association members we will be responsible for this debt. According to our share in the association, the impact of this debt to our share is: 413 088 SEK.
3. The Association will pay an interest rate of the new dept. We are not capable of calculating the economic impact of this, but we would like to take it into consideration.

Based on the above and information shared we ask for a compensation of 450 000 SEK.

Note: explanations below need to be read in the context of the whole documentation already sent.

1. Avgift has increased as a consequence of the Extraordinary Association Assembly taking place March 7th 2024. Attached is the receipt of the current avgift, (We can send receipts from September and October if needed. Quantity is the same)
2. Avgift will increase 10 % more for 2025. This raise is connected with renovating and building apartments in the attic. Discussions had already taken place on March 7th 2024 and before. Attached is the latest newsletter from the association where they confirm the exact raise of the avgift for 2025.

Mäklaren

Grunder

Han har inte brustit i sin upplysningsplikt eller på annat sätt, varken uppsåtligt eller av oaktsamhet, åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen ("FML") och därmed ådragit sig skadeståndsskyldighet.

NN-YY har inte lidit någon ekonomisk skada, och ingen sådan skada har orsakats av honom.

Omständigheter

Den 7 mars 2024, dagen innan kontraktsskrivning, hade det ägt rum en extra föreningsstämma. På stämman röstades förslaget om byggande av vindslägenheter, vilket ska ha resulterat i ett beslut om att ta upp nya lån i föreningen med 10 000 000 kr.

Den 12 mars 2024 ska styrelsen ha informerat föreningens medlemmar om att månadsavgifterna skulle höjas med 25 procent från och med den 1 april 2024. Vidare ska föreningen ha påbörjat processen att ansöka om ett nytt lån på 10 000 000 kr.

Den 2 maj 2024 hölls ytterligare en extra föreningsstämma med syftet att återigen rösta om byggandet av vindslägenheter samt återkalla den tidigare beslutade höjningen av månadsavgiften med 25 procent. Vid stämman beslutades det att godkänna byggandet av vindslägenheter.

Den 29 april 2024 kontaktade NN-YY honom för att informera om att de ansåg att han inte hade informerat dem om föreningens planer på att öka sin skuld med cirka 10 000 000 kr, vilket motsvarar en ökning med cirka 60 procent från den befintliga skulden på 15 372 500 kr. Den 1 maj 2024 framställde NN-YY ett skadeståndskrav mot honom.

Som grund för sitt krav gör NN-YY gällande att han inte informerade dem om föreningens avsikt att ta upp nya lån. Som föreningsmedlemmar kommer NN-YY att vara ansvariga för denna skuld. Enligt NN-YY:s beräkning kommer deras andel av förenings skuld uppgå till 413 088 kr. Utöver detta ska, enligt NN-YY, tillkommande ränta beaktas samt den negativa påverkan processen har haft på deras liv. Totalt begär de 450 000 kr i ersättning.

Enligt NN-YY innehöll objektsbeskrivningen vilseledande information om vindslägenheterna, då dessa kommunicerades som ett redan fattat beslut.

Vidare stämmer inte informationen om månadsavgifterna, eftersom det enligt NN-YY hade pågått diskussioner om att höja avgifterna under en längre tid, redan när de var på sin första visning. NN-YY uppger att de specifikt frågat honom om månadsavgifterna. Inte heller har det framgått av objektsbeskrivningen att föreningen planerade att öka sina lån.

Det föreligger inte någon oaktsamhet

I objektsbeskrivningen och årsredovisningen för 2022, vilken vid kontraktstillfället var den senaste publicerade årsredovisningen, framgår det att föreningens totala

lånesumma uppgår till 15 372 500 kr. Vid upprättande av objektsbeskrivningen har denna uppgift av allt att döma varit korrekt och säljaren har godkänt densamma.

Dagen innan kontraktsskrivning, den 7 mars 2024, hölls dock en extra föreningsstämma där förslaget om byggande av vindslägenheter röstades ner, vilket resulterade i beslutet om att föreningen skulle ta upp nya lån om 10 000 000 kr. Han har inte känt till att en extra föreningsstämma hade ägt rum dagen innan kontraktskrivning. Detta styrks av ett mejl från säljarna till NN-YY, där det framgår att säljarna inte hade informerat honom om föreningsstämman.

Han har inte heller i övrigt haft skäl att misstänka att det ägt rum en extra föreningsstämma eller känt till hur mycket föreningen avsåg att ta upp i lån för kommande underhåll och renoveringar. Mot denna bakgrund kan det inte läggas honom till last att NN-YY inte fick information härom.

Enligt de uppgifter som han fått från säljarna, föreningen och utifrån informationen i årsredovisningen, var byggandet av vindslägenheter ett pågående projekt. Denna information framgår av objektsbeskrivningen och har också förmedlats av honom. I objektsbeskrivningen har det angetts "Planerade underhåll: 2023–2025 – Takrenovering i samband med bygge av vindslägenheter". Samma information kan utläsas av årsredovisningen.

Som NN-YY anger fick de dessutom själva besked från kommunen att tillstånd för vindslägenheterna hade beviljats. Det fanns inga skäl för honom att betvivla informationen.

Informationen som lämnades i objektsbeskrivningen var vid tidpunkten inte heller felaktig, utan det var först vid den extra stämman som hölls dagen innan kontraktskrivning som beslutet om att bygga vindslägenheter röstades ner. Eftersom beslutet röstades igenom vid ytterligare en stämma den 2 maj 2024, blev informationen i objektsbeskrivningen återigen korrekt.

NN-YY gör gällande att föreningen tog upp större lån än vad de med fog kunnat förutsätta, men det kan ifrågasättas vad NN-YY rimligen borde ha kunnat förutsätta. Han förnekar att han skulle ha sagt att tak- och källarrenoveringen samt de planerade nya vindslägenheterna inte skulle ha någon ekonomisk påverkan. Av årsredovisningen framgår att föreningen har en total skuld om 15 472 500 kr (7 291 kr per kvm bostadsyta) och tillgångar om totalt 1 726 693 kr (kassa och bank 1 405 654 kr samt fond för yttre underhåll 321 039 kr). Med hänsyn till dessa ekonomiska förutsättningar borde en normal köpare kunna förutse att bostadsrättsföreningen kunde få en påverkad ekonomi och risk för höjd avgift vid genomförande av en så

pass omfattande renovering som byggande av vindslägenheter. Han kan inte hållas ansvarig för att lånen blev högre än förväntat, då all relevant information fanns tillgänglig och borde ha beaktats av NN-YY inför köpet.

Vad gäller månadsavgiften är det den aktuella avgiften som ska anges i objektsbeskrivningen, samt eventuella beslutade ändringar av denna. Bestämmelsen faller inte inom ramen för mäklarens kontrollskyldighet i 3 kap. 13 § FML, varför det bör vara tillräckligt att mäklaren inhämtar information om beslutade ändringar från säljaren.

Den 1 januari 2024 fastställde föreningen den nya månadsavgiften till 8 934 kr, och det är denna avgift som angavs i objektsbeskrivningen. Det är även denna avgift som han informerade NN-YY om samt när den senast höjdes. Vid tidpunkten för köpet var denna uppgift korrekt och han hade inte fått någon information om att beslutade ändringar förelåg av säljaren.

Eftersom månadsavgiften nyligen hade höjts, och han inte heller hade fått någon information om att ytterligare höjningar planerades, förelåg inga skäl för honom att misstänka att så skulle vara fallet. Beslut om att höja månadsavgifterna fattades dessutom efter kontraktsskrivning, till följd av beslutet på den extra föreningsstämman dagen innan kontraktsskrivning.

Efter ytterligare omröstning vid föreningsstämman den 2 maj 2024 har månadsavgiften, som höjdes med 25 procent, sänkts och motsvarar nu en höjning om cirka 6,2 procent jämfört med den avgift som var gällande vid försäljningstidpunkten.

NN-YY har inte lidit någon ekonomisk skada som orsakats av honom

Enligt NN-YY:s beräkning kommer det nya lånet som föreningen beslutat om, uppgående till 10 000 000 kr, att påverka deras andel med 413 088 kr. Det är en uppskattning och det finns inga underlag som styrker påståendet. Utan underlag eller bevis kan det inte betraktas som en styrkt skada. Detsamma gäller räntekostnaderna.

Lånet ska användas för att finansiera renoveringar och förbättringar i föreningen, vilket dessutom kan leda till en ökning av fastighetens och därmed bostadsrättens värde. Denna värdeökning kan kompensera för den eventuella ekonomiska belastningen av skulden och räntekostnaderna, vilket innebär att ingen faktisk skada har uppstått.

NN-YY borde under alla omständigheter ha varit medvetna om att föreningen skulle ta upp lån för underhåll och renoveringar. Förutom att det är en vanlig praxis

i föreningar, har det klart framgått av både objektsbeskrivningen och årsredovisningen att byggnation av vindslägenheter och takrenovering planeras. NN-YY har genom dessa underlag kunnat bilda sig en uppfattning om föreningens ekonomi. Det är således en förväntad kostnad för NN-YY och ska inte betraktas som en oväntad ekonomisk skada.

Eftersom han endast har tillhandahållit tillgänglig information som funnits om föreningens ekonomi och renoveringar, utan att göra några egna uttalanden om de ekonomiska konsekvenserna som framtida renoveringar och byggnation av vindslägenheter kan få för bostadsrättsföreningen, föreligger det inget adekvat orsaksamband mellan den påstådda skadan och hans agerande.

Avseende begärd ersättning för stress och liknande faktorer kan detta inte betraktas som en ekonomisk skada. Dessa faktorer är subjektiva och kan variera mellan individer, vilket gör att de inte kan användas som grund för ekonomisk kompensation.

Uppskattningsregeln i 35 kap. 5 § rättegångsbalken ska inte tillämpas analogt i situationer där den part som bär bevisbördan underlåter att lägga fram relevant bevisning (jfr exempelvis NJA 2005 s. 180 och NJA 2017 s. 9.) NN-YY har endast presenterat en uppskattning över hur mycket lånet kommer att påverka deras andel och har således inte presenterat bevisning för den skada de påstår.

Jämkning

Under alla omständigheter får NN-YY anses vara medvållande till den påstådda skadan med följden att en eventuell ersättning ska jämkas till noll eller till det belopp nämnden finner skäligt.

Som framgått av objektsbeskrivningen har NN-YY en undersökningsplikt som innebär att de bland annat ska granska årsredovisningen, ställa frågor till föreningen om dess ekonomi och framtida planer, samt i övrigt genomföra den undersökning som ligger inom ramen för en köparens undersökningsplikt. Kontaktuppgifterna till föreningen fanns i objektsbeskrivningen.

Om en köpare faktiskt undersökt varan, får han enligt 20 § 2 st. köplagen som fel inte åberopa vad han borde ha märkt vid undersökningen. Bedömningen av vad köparen borde ha märkt måste göras med beaktande av hur omfattande undersökningen varit och vilka praktiska möjligheter köparen med hänsyn till sina kunskaper och erfarenheter haft vid sin undersökning att upptäcka felet i fråga. Köparens kunskaper och erfarenheter ska således betraktas särskilt, jfr NJA 2015 s. 1040

p. 21. En köpare som själv har granskat bygglovshandlingarna och som är arkitekt till yrket borde med en större precision kunna förutse möjliga konsekvenser och scenarier. NN-YY har dessutom intygat att de har tagit del av och är införstådd med årsredovisningen och objektsbeskrivningen genom undertecknandet av överlåtelseavtalet.

NN-YY har således haft tillgång till all information som berör byggandet av vindslägenheter, takrenovering samt föreningens ekonomi inför köpet. De kan därmed inte hålla honom ansvarig för information de själva borde ha inhämtat inom ramen för sin undersökningsplikt.

NN-YY tillade i huvudsak följande:

[Inledning]

We believe that we (buyers) shall not evaluate the WHY of [the real estate agent's] bad practice and we leave that for Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN) evaluation. We have a solid point of view about the real estate agent's "intentionality" though. Therefore, we have also submitted a case with Fastighetsmäklarinspektionen (FMI). We trust that FRN will analyze also intentionality as good as possible and will consider it when making a decision about our claim. We tried to skip less relevant details for our narrative, but we could provide more details from our verbal conversations with the real estate agent if needed.

Our standpoint is that even taking the best-case scenario from an intentionality point of view, the real estate agent had many ways to have a professional and responsible behavior. He had many chances along the selling process to inform us in an accurate way, based on the information we can prove he had, and also based on the Mäklarens ansvarsförsäkring narrative in many of their points.

We would also like to highlight that till today, Mäklarens ansvarsförsäkring and the real estate agent's argumentation is basically that he did not have the relevant information either. Nobody has questioned that we (buyers) signed a contract lacking crucial information, and based on a property description and scenario that by March 8th was false due to the outcome of the assembly on March 7th.

We will prove that beyond the outcome of the assembly on March 7th, the real estate agent had enough information for understanding that the property description has always been inaccurate and misleading.

In that sense we want to make it clear: in our comments we will not focus on the information we lacked, although we believe it would have been a game changer

for the outcome of the buying process. We would like to ask FRN to investigate this – if possible – and to consider it when taking a decision about our claim and possible compensation.

We will focus on proving that the information we had from the property description, and information we got verbally from the real estate agent was false and misleading.

Finally, we would also like to emphasize the nature of our dialogue with the real estate agent and the real state agency after we signed the buying contract. Their focus till today has always been trying to convince us how difficult it would be to prove a “non ethical” (quote) practice in court rather than taking responsibility and contribute to clarify what went so wrong in the process and why.

[Omständigheter]

In our view, the real estate agent has failed in his duty of providing accurate information. During the buying process we did not have all the information, and we had false information provided by the real estate agent.

The real estate agent did not take into consideration the financial interests of us as buyers either. We understand that as buyers we do have certain responsibility when it comes to evaluating the property. Having said that, in this specific case, we asked the right questions, and the real estate agent gave us false information through the property description and verbally.

As today, the fee has already increased by 18 %. The fee increased even before the entering date (September 2nd). The association have informed us that we can expect more increases in connection with the attics and basement renovation. Adding to that, and this is the main point of our claim, the Association’s economy has already been impacted. The debt will increase even more when the building process of the apartments finishes. As association members we have financial responsibility towards this debt.

We would like to note that the compensation is calculated based on the association documentation and considering our future share in the association (when new apartments in the attic are built – lower than our share today).

Information presented during the meeting on March 7th had been shared with the members weeks in advance. Discussions about building apartments in the attic had

been taken place for months. March 7th was just an important milestone in the ongoing process and its outcome just spotted clearly the false narrative built for the whole selling process.

We do understand that for building new apartments in the attics the association could eventually take new loans along the process, based on the association financial report from 2022. We know that this is a common set up for these kinds of projects (e.g temporary loans). This is not the point of our claim.

We asked about the financial impact of building apartments in the attic and the real estate agent told us that selling the apartments would cover the cost of the construction works. The property description supports and sets up this narrative through different points. This is the main point of our claim.

We asked the real estate agent several times about the financial impact, and several times he said that selling the apartments would cover the cost of the construction works needed including the roof and basement renovation. The reality was that this was never the scenario that the association was working on (attached to or claim is the information provided by the association to its members with different scenarios, from worst to best). In all possible scenarios the debt of the association would increase considerably. We did not have access to this information before signing the buying contract, as we were not members of the association yet.

We would like to highlight the importance of analyzing the property description as a totality and the scenario that it sets when putting the different pieces together. In our original claim we explained the different points in the property description that led us to believe the real estate agent's narrative: The association would build apartments in the attic and that would not have a negative impact to the association finance. Therefore, no negative impact on us and the apartment fees.

We talk about false and misleading information because:

(As in the property description) The building needed a renovation of the roof and the basement. Based on the financial report, the association has no capacity to cover that cost, but it is clearly stated that "there are no plans or decisions taken about increasing the fee".

How could this be possible then?

“The association will build apartments in the attic, and this will cover the cost of the renovations needed. There will not be any cost to the association as the construction cost would be covered by selling the apartments”. That was the real estate agent’s narrative.

We asked the real estate agent specifically about this and the information he gave to us was false. In our view it is not relevant at this point how much details he had about the ongoing process because:

If he did not know details, we believe it is a negligent behavior as the answer we got was totally made up.

If he knew details, there would be an intention added to a negligent behavior. It is not up to us to evaluate it.

In any case, the property description was not correct, and it supported, set up and confirmed his narrative.

We would also like to highlight that; the point here is not about how much information the real estate agent lacked (if so). That we do not know, and it should not be our responsibility to investigate or clarify this. That belongs to the intentionality aspect.

The point is that the information the real estate agent had (according to his own testimony and his answer to our claim) was not shared openly and accurately in the property description and neither in our meetings with him. We will prove it in following comments.

We would like to highlight that on April 4th 2023 the association informed the real estate agent about the status of the process of building apartments. According to the association this is all the contact they had. The real estate agent confirmed it to us this verbally. Till today, he has not questioned this or presented any evidence contradicting it.

From that date till March 8th 2024 we do not know the information shared between the sellers and the real estate agent. However, it is a fact that the real estate agent received more information from them after April 2023. He shared with us information which happened after that date. E.g: he updated the fee in the property description. In our view, the analyses of the information shared between the two parties (sellers and real estate agent) belongs more to clarifying the intentionality.

The important point here is that by April 4th 2023, the process of building apartments in the attic was on an early stage and there were still several milestones to go through before confirming it. At that time, increasing the fee due to the renovation needed (basement and roof) was already on the table. That would happen no matter the final decision and it was the core of the whole discussion for the association members: the association finance could not cover the renovations needed, so the association should decide about building apartments or not, as a possible way to mitigate the financial impact.

The information in the property description is not accurate even with the status of the process by April 4th 2023. We also want to highlight that it was the real estate agent's conscious decision not following up the process with the association and verify the information he shared with us later.

We claim the real estate agent's practice as negligent as he did not share with us accurately the information he had. The property description is not accurate either based on that. The real estate agent's narrative was completely made up even if we would take as a baseline that he just had the information provided by the association by April 2023.

We also want to highlight that the investigation we made was our own initiative. During the process the real estate agent never suggested us to conduct any kind of investigation.

The real estate agent knew about the meeting on March 7th. He confirmed to us several times. It was even briefly mentioned when we were discussing availabilities for signing the buying contract. What he always says is that he did not know the outcome of the extraordinary assembly.

As buyers we don't know the communication and intentionality of the different parties involved (sellers and real estate agent). We question though, if (best-case scenario) asking nothing about that meeting can be consider as taking proper care or provide adequate attention to the situation ongoing.

We know some information that the real estate agent had along the buying process. That information contradicts the property description and the real estate agent's narrative beyond the outcome of the meeting on March 7th. Sharing that information accurately would have been a game changer for the buying process.

It is not up to us to clarify the information shared between sellers and real estate agent. Anyhow, in our view this changes nothing. We would like to highlight that the core of our claim does not sit here.

At this point it is obvious that when buying the apartment, we were buying based on false preconditions and information. Nobody shared the outcome of the assembly on March 7th with us.

Although we would like FRN to consider this aspect when taking a decision about our claim and possible compensation, we want to focus on the core of our claim:

Our claim is about the financial status and plans of the association and how those were presented to us. We know now that in any case, with or without apartments in the attic, the association debt would increase and so will the fee. That has always been the only scenario. That information was not shared with us even when we asked specifically about it several times (see attachments to this document as evidence). We did believe the real estate agent's narrative based on the information of the property description and the information we had access to. Our comments along this document support this and explain WHY.

We claim the information in the property description as false beyond the outcome of the assembly on March 7th. We refer mainly to the point about the fee. We know now that the association was planning to increase the fee in connection with the basement and the roof renovation since the selling process started.

There are other parts of the property description that we believe are written in a misleading way, as the part which refers to the construction of the attics. With the information we have today we know that, before March 7th, it would have been more accurate to describe this topic as "under discussion and pending to be approved". When we signed the buying contract March 8th, the plan was simply cancelled.

In our verbal communication with the broker, he communicated it – clearly – as a decision taken. It was after signing the buying contract he started to use different expressions around this topic which were more open and vague.

The real estate agent mentioned several times and in a clear way that there would be no negative financial impact for the association, instead he said the impact would be the opposite.

As buyers we should be able to anticipate (till certain extend) the financial impact of building apartments based on the information shared. The problem here is that

we were sitting on false information and important pieces of the information were not shared with us. We did a risk analysis based on false information provided by the real estate agent.

We agree that as buyers we could anticipate/estimate (till certain extend) how much money the association could make selling the apartments. We conducted that analysis.

We did research about the possible financial impact. We consulted architects and professionals from the construction business. The scenario that the real estate agent shared with us is reasonable and possible. It is even a common case when associations decide to build new apartments in the attic of the property.

In our view, the main point here is that we cannot anticipate if the profits from building and selling apartments would cover the renovation needed for the roof and the basement. We had no detailed information about the works needed in the roof and the basement as we were not members of the association yet.

We had some information though which we could use for that analysis: The property description (and the real estate agent) said that the Association was not discussing or planning any increases of the fees. That information supported the real estate agent's narrative. That narrative sets a framework from a financial point of view: whatever renovation needs to be done in the roof and the basement will be covered by selling the future apartments – and also the financial impact of that construction e.g: paying temporary loans.

We agree that due to our professions, we have the skills and experience to do an accurate analysis – if we would have had the right information. We think that this is an indication of the real estate agent's negligent practice. Basically, we believe that if we, quite experienced people in the construction and real estate development business, got misled and fooled, was because the information was false and clearly misleading.

In any case, our professional circumstances cannot be taken as an expected baseline for buyers or an extenuating for the real estate agent's behavior. If that would be the case, we could even question the whole role of a real estate agent. What would be the point then of having a professional third party mediating the process, if that party would take no responsibility of taking care of one side's interest.

The information that the real estate agent had and did not share with us was enough evidence for understanding that the fee would increase. We believe that,

so does Mäklarens ansvarsförsäkring, "med hänsyn till dessa ekonomiska förutsättningar borde en normal köpare kunna förutse att bostadsrättsföreningen kan få en påverkad ekonomi och risk för höjd avgift vid genomförande av en så pass omfattande renovering som bebyggelse av vindslägenheter".

We would like to highlight again that this was also our initial concern. The false information we got from the real estate agent and the property description led us to believe something different.

Attached to our original claim is the financial plan from the association. 413.000 SEK are not including interest cost. We would like FRN to consider and estimate that when deciding about our claim and possible compensation.

During the negotiation process both parties (seller and buyer) could take in consideration that the value of the property would change when building apartments and renovating the roof and basement. This is not a hidden benefit or information not shared with the parties involved in the buying process. Final price of the apartment was agreed considering this aspect. Actually, final price was agreed based on the apartments in the attic as a decision taken, which we know now it was not.

The main point here is, again, the financial plan for these renovations and the risk of the plan. It was still pending for approval and many association members were against it, including the sellers (documentation attached in our original claim). We agreed on the price based on a false scenario from a financial and risk point of view. By March 8th we were completely unaware of the high risk we were sitting on because the two other parties involved in the process (sellers and real estate agent) decided to hide relevant information from us.

March 8th (signing date) the apartments plan was cancelled.

Following same logic in this comment, these situations also have a negative impact on the property value. Based on Mäklarens ansvarsförsäkrings logic here, we can say that we paid an overprice considering the real circumstances. We agree on that logic. That's why we claim a compensation.

We do understand that for building new apartments in the attics the association would need to find some financial formulas as it did not have the financial capacity for facing the project. Taking new loans (temporary or not) was an option that we understood could happen as we know these kinds of processes. This is not the point of our claim.

[The real estate agent writes that] "köparna har genom dessa underlag kunnat bilda sig en uppfattning om föreningens ekonomi". This is exactly the point of our claim: the financial opinion we created about the association finances was built on false and misleading information provided by the real estate agent, through the property description and also verbally.

This is not a case where the buyers find a hidden problem after signing the contract. It is neither a situation where the risk taken became higher because the plan did not go as expected.

This is a situation where we noted a critical circumstance, and the real estate agent made up a false scenario. This is a case where the buyers (us) investigated a specific and crucial topic for the buying process, and the real estate agent provided false information and did not share relevant information for that investigation.

We did not have access to the financial plans about the apartments in the attic until we became members of the association.

As buyers we even did research and verified as much as we could the information we received and the property, e.g. the real estate agent told us that the building permits were granted and we checked it, as it is public on Storstadenarchives. When it comes to financial plans, we trusted the property description and the information we got from the real estate agent.

We also want to highlight that the financial report included in the property description was from 2022 and we did not have any information about the financial plans from 2023.

[...]

Beyond our comments to the specific points from Mäklarens ansvarsförsäkring and the real estate agent document, we would like to express our disagreement with the general narrative of their response.

So far, the argumentation from Mäklarens ansvarsförsäkring and the real estate agent for declining any type of responsibility has been built on four main points:

1. The real estate agent did not know.
2. There are negative financial impacts that "normal buyers" ("normal köpare") should have foreseen
3. The buyers should have investigated the property

4. Ethical behavior VS regulation & legality (when meeting Mäklarens ansvarsförsäkring face to face)

We will now give out point of view on the four points.

1. We do think that they are trying to set a scene where the real estate agent can hide behind the lack of knowledge or lack of information and use it as a shield. Then they can use that argumentation as far as they need.

In our view that framework does not secure same guarantees for the three parties involved (sellers, real estate agent, buyers). We (buyers) would need to find evidence to refute even a ridiculous baseline: the real estate agent did not know pieces of information that would not play in his favor, but he shared with us other pieces of information that were beneficial for the selling (e.g building permit).

We believe that real state agency has certain responsibility in clarifying WHY crucial information was not available for potential buyers and clarify responsibilities between the three parties. We believe that the real estate agent should have the duty (till certain extend) to share more openly the information exchanged with the sellers before March 8th.

In any case, in the scenario Mäklarens ansvarsförsäkring is trying to set, we would like to raise some questions:

- a) Becoming a real estate agent requires a legal registration and a specific education. There is regulation in place about the professional activity. How far then, can a registered and qualified professional play the game of "I did not know"? Is it not part of his responsibility, at least, trying to know? What did he investigate or check from April 2023 till March 2024? Is it not part of the expected qualification understanding that such a situation would require to be followed up, in order to provide accurate information to potential buyers?
- b) We can prove that when analyzing the property description, we had some question marks about the financial impact of the attic situation. We raised those question to the real state agent. What did he do then, if according to him, he did not know the answer?
- c) Mäklarens ansvarsförsäkring supports the broker in this narrative ("I did not know"). Till today Mäklarens ansvarsförsäkring has not shown any interest in clarifying why we (buyers) sat in a Mäklarens

ansvarsförsäkring office and signed a contract knowing nothing about the outcome of March 7th. If the real estate agency denies any responsibility in clarifying the situation (beyond the real estate agent testimony), can this then be seen as a process that equally safeguards the interest of the different parties involved?

2. This is not a case where the information was shared, and the receiver did not fully understand it.

We do understand that there are grey areas in every process and (as an example) it would have been a different scenario if we were talking about a hidden problem which raises after the selling. It would be difficult to clarify who has the responsibility of investigate in advance. But this is not neither the case.

We are not aware of any legal definition of 'normal köpare' and its responsibilities. In our case, and due to our professional careers, we probably have more capacity to understand the information we got than the average buyer. An architect with years of experience in construction and real estate development. An Establishment leader with years of experience in Expansion globally. Both of us we are working for the biggest Swedish retailer and we face much more complex analysis and projects in our jobs on a daily basis.

This is a case where the information was not shared and some pieces of it were false. In our view it is as simple as that.

Therefore, we would like to highlight the difference between sharing information and understanding the information. The real estate agent cannot be responsible for the buyer's understanding. It should be the buyer's responsibility to understand it beyond education, age or professional experience. But we cannot shift the focus and bring up our responsibility when it is clear that the real estate agent did not even share what he knew about the property. A "normal real estate agent" must share everything he knows about the property.

3. We have proved along this document that we investigated the property and the specific circumstances that triggered this claim. We did ask the questions and we did the research. We were fooled by the information we got. Again: This is a case where the information was not shared and some pieces of it were false. In our view it is as simple as that.

Anyhow, we would like to highlight that we can prove some of the questions we made to the real estate agent. The point here is: if he claims some of our affirmations as false, what did he tell us then? What were his answers to our questions?

4. Finally, we want to express our strong opposition to Mäklarens ansvarsförsäkring and the real estate agent's narrative when meeting face to face: the difference they establish between the law and the ethics. Without ethical behavior this cannot be seen as a professional good practice.

We would like to add a compensation of 200.000 SEK to our claim. In our view there is a financial impact as the price of the apartment was negotiated based on a false scenario. When checking the broker journal and messages we have added to our claim, we can prove that 200.000 SEK was the amount of money we have increased when we did a more profound investigation. (It took us three days to increase that and we message the broker these days asking about avgift, financial implications.)

Mäklaren tillade i huvudsak följande:

Oaktsamhet

Informationen om att inga avgiftshöjningar var planerade, som angavs i objektbeskrivningen, kom från föreningen och säljaren. Informationen inhämtades av föreningen den 4 april 2023 och muntligen av säljaren vid intaget den 3 april 2023, i nära anslutning till att objektsbeskrivningen upprättades. Den 1 januari 2024 höjde föreningen månadsavgiften till 8 934 kr, vilket justerades i objektbeskrivningen.

Han har därefter inte vid avstämning med säljarna fått någon information om att ytterligare avgiftshöjningar var planerade, varför uppgiften om att "inga planer på höjning av månadsavgiften" i objektsbeskrivningen kvarstod. Vid tidpunkten för köpet den 7 mars 2024 fanns det, enligt hans kännedom, inga planer på ytterligare höjning av månadsavgiften. Objektsbeskrivningen har granskats och undertecknats av säljarna.

Att det föreligger en generell risk för att en bostadsrättsförening kan få påverkad ekonomi och risk för höjd avgift i framtiden på grund av en omfattande renovering är inte samma sak som att det vid tidpunkten för köpet förelåg planer på att höja månadsavgiften. Som sagt hade han inte fått någon ytterligare information om att planer förelåg på höjning av månadsavgiften efter höjningen som skedde i januari

2024. NN-YY har, som angetts, hänvisats till föreningen för vidare frågor vad gäller kommande renoveringar och föreningens ekonomi.

Efter föreningsstämman och kontraktsskrivningen har månadsavgiften höjts med cirka 6,2 procent. Han hade ingen kännedom om denna höjning och hade, med hänvisning till ovan redogörelse, ingen anledning att misstänka att en höjning skulle ske. Denna höjning får anses vara av ringa karaktär och saknar väsentlig betydelse. NN-YY:s hänvisning till ytterligare höjning av månadsavgiften, som skedde långt efter tillträdet, var inte något som rimligen kunnat förutses vid förmedlingstidpunkten. Den senare höjningen är sannolikt ett resultat av beslut och omständigheter som inträffat långt efter att överlåtelseavtalet skrevs under, och ligger utanför hans ansvar. Det föreligger därför inget adekvat orsakssamband mellan hans påstådda vårdslöshet och den senare höjningen av månadsavgiften.

Oavsett detta har han förstått att NN-YY gör gällande att deras skada är relaterad till föreningens nyupptagna lån och yrkar ersättning för 450 000 kr, varav 413 088 kr avser deras andel av föreningens nyupptagna lån och resterande 36 912 kr avser deras andel av föreningens uppskattade räntekostnader för lånet. Han uppfattar att NN-YY, utöver det tidigare yrkade beloppet, begär ytterligare 200 000 kr. Detta belopp avser den ökning NN-YY påstår att de gjorde i budgivningen efter att de genomfört sina undersökningar. Skadan och beräkning av densamma bemöts närmare nedan under rubriken "Skada".

Angående sms-meddelandet från NN-YY den 6 mars 2024: Han och NN-YY pratade därefter i generella termer per telefon, utan att han kunde uttala sig om eventuella framtida påverkan på månadsavgiften med hänsyn till det planerade bygget av vindslägenheterna. Han hänvisade NN-YY till föreningen för mer information.

Flera av de inlagor NN-YY inkommit med verkar vara dokument från föreningen. Dessa har han inte sett och säljaren har inte nämnt denna information. Det noteras även att flera av dokumenten verkar vara från tiden efter kontraktsskrivning.

Vid tidpunkten för kontraktet var årsredovisningen för år 2022 den senaste publicerade årsredovisningen och utgjorde således det underlag som han hade att utgå från. För att tydliggöra detta inges årsredovisningen för år 2023, vilken signerades först i maj 2024. Eftersom denna årsredovisning inte var tillgänglig före detta datum, kunde den inte beaktas vid kontraktstillfället.

Skada

NN-YY gör gällande att deras skada består i att deras andel påverkas av föreningens nyupptagna lån inklusive räntekostnader med 450 000 kr.

Köparnas ingivna inlaga "Uppskattad ekonomi vid byte av yttertak kontra bygge av vindslägenheter", kan inte användas för att fastställa föreningens framtida belåningsgrad och avgifter. I dokumentet har man räknat med att räntan är 4 procent, men räntan har gått ner. Dessutom kan värdet på lägenheterna vid framtida försäljningar öka beroende på olika faktorer, inklusive räntans utveckling. Inlagan styrker därför inte den påstådda skada som NN-YY gör gällande, eftersom den är beroende av flera faktorer som för närvarande är ovissa. Sammanfattningsvis kan det konstateras att den påstådda skadan och de risker som NN-YY framhåller är spekulativa och inte tillräckligt underbyggda med konkreta underlag.

NN-YY har även begärt ytterligare 200 000 kr. Detta belopp avser den påstådda ökning som de gjorde i budgivningen efter att de genomfört sina undersökningar. Det bör nämnas att utgångspriset ursprungligen var 5 995 000 kr, vilket senare justerades till 5 595 000 kr. NN-YY köpte bostadsrätten för 5 200 000 kr. Att NN-YY valde att höja sitt bud berodde sannolikt på att säljarna inte var villiga att gå ner mer i pris, eftersom NN-YY redan fick köpa bostadsrätten för 395 000 kr under det sista utgångspriset. Oavsett detta är det en köparens ansvar att genomföra sina undersökningar och utifrån dessa bedöma vad man vill lägga för bud.

NN-YY tillade följande:

Omission of Updated Financial Report – Violation of Fastighetsmäklarlagen 3:13

According to the broker's own journal, two key financial documents were received:

- On 2023-04-04, the broker received the 2022 annual report, which was attached to the object description and shared with us.
- On 2024-02-28, just days before contract signing (2024-03-07), the broker received another annual report – presumably the 2023 annual report.

Despite this, the updated 2023 financial report was never disclosed to us, nor was it part of the object description.

This is a clear violation of 3 kap. 13 § Fastighetsmäklarlagen (2021:516), which obliges brokers to control and verify that the information conveyed is correct, relevant, and up-to-date. The omission of the 2023 financial report – received *before*

contract signing – deprived us of material information affecting our purchase decision.

Broker's False Claim Regarding Referral to the Association

The broker falsely claims that we were referred to the association for further information about finances and renovations. This is objectively untrue.

At no point – neither in writing nor verbally – were we directed to contact the association.

We challenge the broker to produce documented evidence of such a referral. According to general evidentiary principles (RB 35 kap. 1 §), the burden of proof lies on the broker to substantiate that this referral took place.

Furthermore, we raise the practical question: how would we contact the association?

As of today, there is still no publicly available contact information for the board. The broker never provided a name, email, or phone number.

If the broker claims to have referred us, they would have had to provide means for contact. They did not.

Legal obligation: Under 3 kap. 12 § and 13 § FML, a broker must actively provide or facilitate access to all information of material significance. It is not sufficient to claim referral without proof, nor is it legally acceptable to shift responsibility to buyers where access to key information is restricted or absent.

Mischaracterization of the Duty to Inform About Planned Fee Increases

The broker claims that it is not within their duty to research or disclose non-decided fee increases. This interpretation is flawed and directly contradicts established legal commentary.

According to 3 kap. 12 § FML, brokers must disclose information that “may be of significance” to the buyer, including known or foreseeable financial risks – even if no formal decision has been made.

Inadequate Handling of Buyer Inquiry Regarding Fee Risk

On March 6, 2024, we directly asked the broker – via SMS and follow-up call – about the financial implications of the attic apartment construction.

- The broker did not follow up with the association to clarify the financial consequences.
- This represents a breach of both 3 kap. 12 § (duty to inform) and 13 § (duty to investigate) of FML.

When a buyer raises a direct and material question, the broker's duty to investigate is heightened. A vague disclaimer or deferral does not meet the legal standard of care.

Improper Dismissal of Documented Damages

The broker attempts to dismiss our damage claims as "speculative" and unsupported.

- Our calculations are based on concrete financial consequences, including our share of the association's new loans and interest burdens, which arose directly from the attic conversion and associated costs.
- Under Skadeståndslagen (1972:207), damages may be based on reasonable estimates where causality is likely and foreseeable. The broker offers no counter-calculation or credible alternative assessment.

Overreliance on Seller Statements – Violation of Broker's Independent Duty

The broker justifies several omissions by stating that the seller did not inform them of relevant facts.

This contradicts the legal framework under FML 3 kap. 13 § and prop. 2010/11:15, which make clear that brokers have an independent duty to verify all material facts and cannot rely solely on seller representations.

A real estate broker is not a passive intermediary but an independent professional tasked with protecting the buyer's interests through diligence, control, and disclosure.

Failure to Update Time-Sensitive Information – Breach of Ongoing Kontrollskyldighet

The broker states that a set of questions regarding the association's finances and potential fee increases were submitted to the board in April 2023, and that responses received at that time were relied upon in the object description.

However, the sale of the apartment occurred nearly one year later, in March 2024, during which time:

- The association implemented a first fee increase in January 2024.
- A second increase followed shortly after the contract was signed.

Despite this, the broker never re-verified or updated the information obtained in spring 2023, nor did they disclose to us that the basis for their representations was almost a year old.

Legal implication: According to 3 kap. 13 § FML, a broker has a continuous and ongoing duty to ensure that all relevant information is current and accurate at the time of sale. It is not sufficient to rely on outdated responses from a board inquiry made many months prior – especially in light of subsequent fee changes and known renovation plans.

The broker must be asked: For how long did he believe that the information obtained in April 2023 would remain valid without re-verification?

This failure to update undermines both the credibility of the object description and the broker's compliance with their statutory responsibilities.

Mäklaren tillade följande:

Texten i mäklarjournalen som NN-YY hänvisar till anger att en kopia av föreningens senaste årsredovisning har tillhandahållits för tilltänkta köpare. Den årsredovisning som åsyftas är den från år 2022, eftersom det var den senast publicerade vid kontraktstillfället. NN-YY har alltså gjort en feltolkning.

Kontaktuppgifter till föreningen har funnits i handlingarna. I objektsbeskrivningen angavs kontaktuppgifter (e-post) till föreningen.

UTREDNINGEN

I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande:

Månadsavgift

8 934 kr

2022/2023 höjde föreningen avgifterna med 10%

Inga ytterligare höjningar, planerade eller beslutade, finns i dagsläget.

Eftersom föreningen amorterar 200.000 kr per år så är den totala lånesumman idag (jämfört med ÅR 2021 + 3 milj kr) 15.372.500 kr.

Planerade underhåll:

2023-2025 - Takrenovering i samband med bygge av vindslägenheter

Informationen i objektsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren. Säljaren bekräftar genom sin underskrift att uppgifterna i beskrivningen är korrekta. Köparen bekräftar genom sin underskrift att han/hon har tagit del av objektsbeskrivningen.

I en s.k. mäklarbild från 4 januari 2024 angavs följande:

Avgift/tillägg/avdrag	Årsbelopp	Varav moms	Fr.o.m.
Bredbandskostnad	2 160,00 kr	0,00 kr	2023-01-01
Avgift bostad	107 208,00 kr	0,00 kr	2024-01-01
Summa	109 368,00 kr	0,00 kr	

I en mäklarbild den 19 juni 2024 angavs följande:

Avgift/tillägg/avdrag	Årsbelopp	Varav moms	Fr.o.m.	T.o.m.
Bredbandskostnad	2 220,00 kr	0,00 kr	2024-01-01	
Avgift bostad	134 010,00 kr	0,00 kr	2024-04-01	2024-06-30
Avgift bostad	113 909,00 kr	0,00 kr	2024-07-01	

Ett nyhetsbrev från bostadsrättsföreningen i november 2024 hade bland annat följande innehåll:

Avgiftshöjning

Vid årets budgetstyrelsemöte konstaterades att en avgiftshöjning om 14-18 % vore nödvändig för att möta 2025 års förväntade kostnadshöjningar och avsättningar för framtida reparationer. Efter ingående diskussioner och noggrant övervägande landade styrelsen i att vi - precis som för 2023 och 2024 - nöjer oss med en höjning om 10 %. Låt oss nu hoppas att detta blir den sista tvåsiffriga höjningen på ett tag.

En mejlkorrespondens mellan bostadsrättsföreningens företrädare och en assistent till Mäklaren den 4 april 2023 hade följande innehåll:

Hej

Vi förmedlar en bostad på [REDACTED] i brf [REDACTED].
Jag har, inför tidigare försäljningar, fått mycket bra info från er och måste nu endast uppdatera mig på några punkter.

- Höjde ni avgiften i årsskiftet 2022/2023? Om ja, med hur mycket?
Avgiften höjdes med 10 %
- Har ni några kommande, planerade eller beslutade, höjningar framöver?
Inga planerade eller beslutade höjningar finns i dagsläget.
- Enl. års.red. 2021 har ni Fönsterrenovering som planerad renovering under 2022/2023, vad är status på detta?
Fönsterrenoveringen är pågående och beräknas avslutas november 2023.
- Har ni några ytterligare renoveringar/underhåll planerade?
Bygget av vindslägenheter är fortfarande ett pågående projekt. Den ändrade detaljplanen antogs av stadsbyggnadsnämnden förra veckan. Under våren ska bygglov lämnas in. För att svara på den direkta frågan - ett av flera syften med att bebygga vinden är att samtidigt lägga om taket, vilket är ett planerat underhåll i närtid.
- Stämmer det att var och en tecknar eget elabonnemang fortfarande?
Ja
- Hur ser lånebilderna ut? Har några lån förfallit? Har ni tagit upp några nya och hur länge är dom bundna?
Hm.. Trodde ni fick det genom mäklarbilden hos [REDACTED]? Vilken årsredovisning relaterar frågan till?

Bostadsrättsföreningens årsredovisning för år 2023 var undertecknad enligt följande:

[Bild som visar signaturer på årsredovisning. Inte medtagen i det anonymiserade beslutet.]

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 avsikt eller oaktsamhet innebär att det inte är tillräckligt att den skadelidande kan visa att mäklaren har lämnat en felaktig uppgift. För skadestånd krävs att mäklaren visste eller i vart fall borde ha vetat eller misstänkt att uppgiften var felaktig.

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.

Information om renovering av tak och källare samt bygge av vindslägenheter

I objektsbeskrivningen angavs, under rubriken "planerade renoveringar", att det en takrenovering skulle genomföras i samband med ett bygge av vindslägenheter. Parterna förefaller överens om att NN-YY även fick information om att källaren skulle renoveras, låt vara att någon sådan uppgift inte fanns i objektsbeskrivningen.

Det är inte visat att Mäklaren skulle ha uppgett att ett formellt beslut om bygge av vindslägenheter redan var fattat.

Parterna är överens om att styrelsen hade lagt fram ett förslag om bygge av vindslägenheter, men att det röstades ner vid ett föreningsmöte den 7 mars 2024, det vill säga dagen före köpet. Mot Mäklarens förnekande är det inte visat att han kände till det beslutet. Någon skyldighet att undersöka det hade han inte heller.

Sammanfattningsvis i denna del: det är inte visat att Mäklaren agerade oaktsamt.

Uppgift om ekonomisk påverkan av renovering och bygge av vindslägenheter

Mot Mäklarens förnekande är det inte visat att han skulle ha sagt att renoveringarna och bygget av vindslägenheter inte skulle påverka föreningens ekonomi och månadsavgiften negativt. Det är därmed inte visat att han agerade oaktsamt i den delen.

Nämnden tillägger att även om det hade kunnat visas att Mäklaren sa att det inte skulle bli fråga om någon negativ effekt på föreningens ekonomi, är det tveksamt i vilken utsträckning en köpare kan förlita sig på ett sådant uttalande. Det ligger i sakens natur att kostnader och vinst vid en byggnation och försäljning av vindslägenheter bygger på prognoser. En köpare måste vara medveten om att han eller hon genom köpet blir medlem i en ekonomisk förening, där beslut om föreningens ekonomiska angelägenheter fattas av medlemmarna gemensamt och att utfallet av en viss investering ofta är okänt.

Årsredovisning

NN-YY har uppgett att de fick årsredovisningen för år 2022, trots att årsredovisningen för 2023 enligt dem fanns tillgänglig vid tidpunkten för köpet.

Av den ingivna årsredovisningen för år 2023 framgår att den undertecknades av styrelsen först den 29 maj 2024, se ovan under rubriken "Utredningen". Den kan alltså inte ha funnits vid tidpunkten för köpet i mars 2024 och Mäklaren kan följaktligen inte ha agerat oaktsamt genom att inte tillhandahålla den.

Oavsett hur det förhåller sig med detta har NN-YY inte förklarat på vilket sätt de åsamkades en ekonomisk skada av att inte ha fått del av den senaste årsredovisningen. Med andra ord är något orsakssamband mellan påstådd oaktsamhet och påstådd skada inte visat.

Beslutad månadsavgift

Månadsavgiften angavs i objektsbeskrivningen till 8 934 kr och det har inte påståtts att den uppgiften skulle ha varit felaktig vid tidpunkten för köpet.

Planerad avgiftshöjning

I objektsbeskrivningen angavs att det inte fanns några planerade avgiftshöjningar.

En mäklare är inte skyldig att forska efter planerade avgiftshöjningar. Om mäklaren skulle känna till en planerad höjning, är mäklaren dock skyldig att informera om det inom ramen för sin allmänna upplysningsskyldighet enligt 3 kap. 12 § fastighetsmäklarlagen.

En mäklare som väljer att ange att det *inte* finns några planerade avgiftshöjningar, ansvarar för att den uppgiften är riktig. Kan mäklaren inte visa att uppgiften var riktig eller att han hade fog för att tro att den var riktig, kan mäklaren ådra sig skadeståndsansvar.

I detta fall hade föreningen i ett mejl den 4 april 2023 uppgett att det inte fanns några planerade avgiftshöjningar, se ovan under rubriken "Utredningen". Den uppgiften var möjligen riktig när den lämnades, men den var knappast riktig vid tidpunkten för köpet i mars 2024. Parterna är ju överens om att föreningen höjde avgiften under våren 2024, en kort tid efter köpet. De är också överens om att ytterligare en höjning hade genomförts i januari 2024.

Enligt nämnden hade Mäklaren inte rätt att förlita sig på föreningens nästan ett år gamla uppgift. Däremot är det klarlagt – se ovan under rubriken "Utredningen" –

att säljarna godkände uppgiften i objektsbeskrivningen att det inte fanns några planerade avgiftshöjningar. Säljarnas godkännande, tillsammans med det faktum att avgiften hade höjts så sent som i januari 2024, innebär att Mäklaren trots allt får anses ha haft fog för sin uppfattning att inga ytterligare avgiftshöjningar var planerade. Han agerade alltså inte oaktsamt i denna del.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis anser nämnden att det inte är visat att Mäklaren agerade oaktsamt. NN-YY:s krav kan därför inte bifallas.

Vid denna bedömning saknas det anledning att ta ställning till om det uppkommit någon skada och vilket belopp den i så fall uppgår till.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Annika Wilow Sundh, Konsumentvägledarnas förening, Johan Nordenfelt, fastighetsmäklarrepresentant, och Lars-Erik Nykvist, 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.