

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen DOG

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

Nämnden rekommenderar Mäklaren att till NN och YY betala 44 940 kr plus ränta enligt 6 § räntelagen från den 21 maj 2025.

YRKANDEN M.M.

NN och YY har begärt att Mäklaren ska betala 150 000 kr plus ränta enligt 6 § räntelagen från den 21 april 2025.

Mäklaren har motsatt sig kravet och inte godtagit något belopp som rimligt i och för sig. Han har inte heller accepterat sättet att beräkna ränta. För egen del har han begärt att ett eventuellt skadestånd ska jämkas, i första hand till noll.

BAKGRUND

Den 19 november 2024 köpte NN och YY ("NN-YY") bostadsrätten till en lägenhet i Storstaden för 3 350 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Enligt NN-YY underlät Mäklaren att informera dem om en höjning av månadsavgiften. De har därför begärt skadestånd.

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

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN-YY

Bakgrund

De besökte lägenheten första gången under en visning i juli 2024, då förmedlad av en annan mäklare. På grund av det höga utgångspriset, cirka 3,6 miljoner kr, lade de inget bud.

I november 2024 såg de att lägenheten återigen var till salu, nu med Mäklaren som mäklare och med ett utgångspris om 3,395 miljoner kr. De kontaktade då Mäklaren.

Under samtalet frågade de om kontaktuppgifter till bostadsrättsföreningen för att inhämta information om föreningens ekonomiska situation, planerade avgiftshöjningar och eventuella renoveringsbehov.

Mäklaren avrådde dem från att kontakta föreningen, detta eftersom ordföranden ville att all kommunikation skulle ske via Mäklaren. Samtidigt försäkrade Mäklaren att inga avgiftshöjningar eller omfattande renoveringar var planerade, förutom en takrenovering på en av byggnaderna.

Baserat på denna information köpte de lägenheten den 19 november 2024. Tillträdesdagen fastställdes till den 14 mars 2025.

Upptäckt av mäklarens försummelser

Den 4 mars 2025 fick de en avgiftsavi från föreningens ekonomiska förvaltare. Den 9 mars 2025 noterades i föreningens Facebook-grupp att ett brev skickats ut till

medlemmarna den 4 december 2024, i vilket det hade informerades om en avgiftshöjning.

Vid kontakt med föreningen den 10 mars 2025 fick de ta del av brevet, där det framgick att föreningen hade beslutat om en avgiftshöjning på 15 procent. Den beslutade höjningen motsvarar en ökning av månadsavgiften från 4 995 kr + obligatoriska tillägg till 5 744 kr + obligatoriska tillägg. Höjningen grundades i behovet av ett tidigarelagt stambyte av tappvattenstammar på grund av undermåligt skick, vilket upptäckts efter ett vattenläckage i fastigheten sex månader tidigare. Detta läckage hade även lett till en högre försäkringspremie för föreningen.

Beslutet om avgiftshöjningen fattades av styrelsen den 18 november 2024, dagen innan köpekontraktet undertecknades.

Vid ytterligare kontakt med föreningens ordförande den 12 mars 2025 framkom att:

- Föreningen inte kommunicerat att potentiella köpare inte ska kontakta dem.
- Styrelsen hade informerat andra mäklare redan den 6 november 2024 om att en tvåsiffrig avgiftshöjning var att vänta, och att diskussioner om tidigareläggning av stambyte var långt framskridna.
- Ordföranden hittade ingen kommunikation med Mäklaren via mejl och hade inget minne av att ha diskuterat dessa frågor med honom i samband med försäljningen.

Ordföranden återkom den 9 april 2025 med information om att inga telefonsamtal med Mäklaren fanns i ordförandens telefonlogg kring tiden vid försäljningen.

Vid granskning av köpekontraktet noterades att den ursprungliga objektsbeskrivningen innehöll texten "Inga planerade avgiftshöjningar", men att Mäklaren hade tagit bort denna information från köpekontraktet innan kontraktsskrivningen. Mäklaren har i efterhand uppgett att detta var ett misstag.

Vid diskussion med Mäklaren efter att avgiftshöjningen uppdagats, uppgav denne att han hade fått information från föreningen som han inte fick kommunicera vidare eftersom "inga beslut hade tagits". Mäklaren hävdade att han haft kontakt med ordförande via telefon i samband med försäljningen, men specificerade inte vilken information det rörde sig om.

Mäklaren uppgav även att ordföranden skulle ha sagt att om ett stambyte skulle behöva tidigareläggas, kunde det leda till en avgiftshöjning. Detta tyder på att Mäklaren någon gång fått indikationer från föreningen om att diskussioner om tidigareläggning av stambyten förekom, och borde därmed ha uppmanat dem att själva ta kontakt med föreningen då indikation på tidigareläggning av stambyte är betydande för en köpare.

Vidare hävdade Mäklaren att han hade ringt ordföranden och ställt de frågor som de ville ställa och sedan framfört till dem de svar som ordföranden lämnat, vilket enligt Mäklaren garanterade "färsk" information. I Mäklarens ställningstagande till skadeståndsanspråket uppgav han att han cirka två veckor före kontraktsskrivningen fått information om att inga beslutade avgiftshöjningar fanns. Detta skiljer sig mot vad Mäklaren sa i samtalet med dem. Man kan även förutsätta att en mäklare känner till att eventuella beslut om avgiftshöjningar brukar tas i slutet av året i samband med budgetering och att det därför är av extra vikt att ha färsk information om nuläget.

I detta fall har Mäklaren:

- Aktivt avrått dem från att kontakta föreningen och därmed motarbetat deras försök att undersöka bostadsrätten, trots att det fanns indikationer på viktiga förändringar.
- Modifierat objektsbeskrivningen genom att ta bort uppgiften om "inga planerade avgiftshöjningar" utan att informera dem. Därmed har Mäklaren lämnat felaktig information i köpekontraktet, där beslutade ändringar av årsavgiften saknats.

Orsakssamband och skada

Genom att de blivit felaktigt försäkrade om att inga avgiftshöjningar och tidigareläggning av reoveringar var beslutade, och genom att Mäklaren aktivt hindrat dem från att själva kontrollera detta, ingick de köpeavtalet under oriktiga förutsättningar. Hade de haft korrekt information hade de aldrig fullföljt köpet till det priset. De hade fått korrekt information om de kontaktat ordföranden själva. Mäklarens oaktsamma agerande är därmed en direkt orsak till deras ekonomiska skada.

Kravet om 150 000 kr är baserat på:

- En värdeminskning på 100 000 kr enligt oberoende analys (Fastighetssajten) till följd av avgiftshöjningen. Utöver detta finns risk för ytterligare avgiftshöjningar

på grund av fastighetens oväntat dåliga skick. *Är skicket mäklarens fel?* Fastighetssajten-modellen bygger på faktisk försäljningsstatistik i Storstaden och anger marknadsvärdet vid två scenarier, se Bilaga 6.

- En direkt ökad månadskostnad på cirka 749 kr per månad till följd av avgiftshöjningen, som de hade kunnat förutse om korrekt information hade lämnats. Detta värderas till en total skada på cirka 50 000 kr.

Avgiftshöjningen på cirka 749 kr i månaden innebär cirka 9 000 kr per år. Under en sexårsperiod summeras detta till cirka 54 000 kr. Fastighetssajten-värderingen (Bilaga 6) visar samtidigt ett marknadsvärdetapp om 100 000 kr när månadsavgiften stiger från 5 161 kr till 5 910 kr. Summan 150 000 kr är därför konservativ i förhållande till den faktiska ekonomiska effekten.

Mäklaren

Oaktsamhet

Han förnekar att han skulle ha agerat oaktsamt. Han kontrollerade om bostadsrättsföreningen hade beslutat att höja avgiften cirka två veckor före kontraktsskrivningen. Denna kontroll genomfördes genom att han frågade bostadsrättsföreningens ordförande om det fanns beslutade eller planerade avgiftshöjningar. Vid detta tillfälle erhöll han ett nekande svar. Han har således inhämtat information om beslutade ändringar av årsavgiften i nära anslutning till överlåtelsen, jfr Fastighetsmäklarinspektionens ärende 4.1-1594-14.

Han förnekar att han skulle ha avrått NN-YY från att kontakta företrädare för bostadsrättsföreningen. Inte heller stämmer det att han skulle ha motarbetat NN-YY:s försök till undersökning av bostadsrätten. Tvärtom gör han gällande att han verkade för att de skulle undersöka bostadsrätten.

NN-YY påstår att han genom att felaktigt ha försäkrat dem om att inga beslutade avgiftshöjningar fanns, aktivt har hindrat dem från att själva kontrollera hur det förhöll sig. Detta förnekar han. För det första har han inte försäkrat NN-YY om något annat än att det vid tidpunkten för hans kontroll inte fanns några beslutade eller planerade avgiftshöjningar. För det andra medför det nyss anförda inte att det har förelegat ett aktivt hindrande från hans sida på sätt som anmälarna gör gällande.

Det stämmer att objektsbeskrivningen reviderades på det sätt som NN-YY gör gällande. Dock bestrider han att revisionen är att betrakta som oaktsam eftersom det

inte har ålegat honom att ta in en uppgift om planerade avgiftshöjningar i objektsbeskrivningen.

Det är ostridigt att bostadsrättsföreningen beslutade att höja årsavgiften den 18 november 2024. Han hade emellertid vid denna tidpunkt varken en skyldighet att återigen kontrollera beslutade ändringar av årsavgiften eller någon vetskap eller misstanke om att bostadsrättsföreningen hade beslutat att höja avgifterna. Inte heller hade han någon vetskap om att det fanns planerade sådana.

NN-YY gör vidare gällande att han skulle ha uppgett att han vid samtal med företrädare för bostadsrättsföreningen fått uppgift om att föreningen kunde komma att höja avgiften om ett förestående stambyte skulle tidigareläggas. Detta medges, men han bestrider att underlåtenhet att informera om detta skulle konstituera oaktsamhet. Han bestrider även att uppgiften han fick från bostadsrättsföreningen innebar att det fanns planer på att höja årsavgifterna. Den uppgift han fick ligger inom ramen för det uppenbara; styrelsen för en bostadsrättsförening kan från tid till annan fatta beslut om att höja årsavgiften om någon omständighet som kräver det inträffar. Det hör till vad en köpare av en bostadsrätt har att förvänta sig och har inte medfört en särskild upplysningsplikt för honom. I varje fall uppfattade han inte samtalet som att det fanns en plan att höja avgiften.

Skada

Han bestrider att den påstådda skadan ska beräknas på det sätt som NN-YY har gjort. De kräver dels 100 000 kr som, såvitt får förstås, motsvarar ett prisavdrag beräknat på vad bostadsrätten hade varit värd om den hade sålts med uppgift om att årsavgiften var 739 kronor högre, dels 50 000 kronor enligt kapitaliseringsmodellen som motsvarar avvikelsen avseende årsavgiften multiplicerad med faktorn sex. Ett bifall till det skulle innebära att NN-YY blir dubbelkompenserade. NN-YY har inte heller visat att de hade fått köpa bostaden för en lägre köpeskilling.

Medvållande

Ett eventuellt skadestånd ska jämkas, i första hand till noll.

NN-YY har underlåtit att kontrollera bostadsrättsföreningens ekonomi eller underhållsplan, trots att de har haft alla förutsättningar för att göra detta. NN-YY har fått erforderlig information men, såvitt framgår, inte tagit del av denna.

NN-YY tillade följande:

Motsägelser i Mäklarens uppgifter

I ljudinspelningen uppger Mäklaren att han i omedelbar anslutning till telefonsamtalet mellan honom och NN den 16 november 2024 kontrollerade med föreningens ordförande om det fanns planerade avgiftshöjningar och hur det såg ut med framtida renoveringar. Detta var tre dagar innan kontraktsskrivning, vilket skulle innebära "färsk" information för dem. I sin inlaga gör Mäklaren gällande att kontroll skedde ungefär två veckor före kontraktsskrivningen. Dessa uppgifter är oförenliga. Det senare påståendet visar också att Mäklaren lämnade falsk information i samband med köpet.

Avrådan från att kontakta föreningen – erkännande i inspelningen

I ljudinspelningen erkänner Mäklaren att han uppmanade dem att inte själva kontakta föreningen. Det står i direkt konflikt med hans nuvarande bestridande. Avrådan begränsade deras undersökning av lägenheten i ett läge där informationen var avgörande. Det strider mot upplysnings- och omsorgsplikten i fastighetsmäklarlagen.

Orsakssamband och skada

De köpte lägenheten på felaktiga premisser som direkt orsakats av Mäklarens avrådan från att undersöka bostadsrätten. De hade inte köpt lägenheten om han inte vilselett dem.

Skadans storlek:

- Värdeminskning: 100 000 kr.
- Merkostnad i kassaflöde: cirka 50 000 kr.

Detta är skilda poster (värdeminskning respektive faktisk levnadskostnad). Om FRN skulle anse att posterna delvis överlappar, yrkas i andra hand minst 100 000 kr.

Ränta

Ränta begärs från dagen för reklamationen, den 21 april 2025.

Mäklaren tillade följande:

Motsägelser i hans uppgifter

Det stämmer att han i sitt yttrande till FRN uppgav att han cirka två veckor före kontraktsskrivning kontrollerade med bostadsrättsföreningen om det förelåg be-

slutade eller planerade avgiftshöjningar. Det stämmer också att han i telefonsamtal med NN-YY uppgav att han ringde bostadsrättsföreningens ordförande tre dagar före kontraktsskrivningen. Mot bakgrund av att det har löpt lång tid, nästan ett år, sedan kontraktsskrivningen ägde rum, har han inte några starka minnen av samtalet med kravställarna, vilket förklarar tidigare lämnad uppgift om när han kontrollerade planerade avgiftshöjningar. Dock förnekar han att han har farit med osanning. Det ska särskilt uppmärksammas att han vid telefonsamtalet inte fick uppgift om att det förelåg någon planerad eller beslutad avgiftshöjning. Vid sådant förhållande har han inte haft något att informera NN-YY om. Beslutet att höja avgiften fattades dessutom den 18 november 2024 och kommunicerades ut till medlemmarna den 4 december 2024. Vad NN-YY anför saknar emellertid rättslig relevans, eftersom det förhållandet att han tre dagar före kontraktsskrivningen kontrollerat eventuella avgiftshöjningar med föreningen snarare ju talar till hans fördel.

Vad gäller NN-YY:s mejl från föreningen ska följande sägas. Av kopian av mejlkonversationen mellan bostadsrättsföreningen och en annan fastighetsmäklare, verksam på annat mäklarföretag, framgår att föreningen i vart fall den 6 november 2024 signalerade för en avgiftshöjning. Detta mejl har han inte tagit del av förrän vid anhängiggörandet i FRN.

Avrådan att kontakta föreningen – erkännande i inspelningen

Mäklaren anser att det som sägs i inspelningen inte visar att han avrådde NN-YY från att kontakta föreningen. Vad han säger i inspelningen är att han fått uppgift från ordföranden att hon framfört önskemål om att kontakt mellan tilltänkta köpare och föreningen skulle gå genom honom. Det medför inte att det är styrkt att han avrådde NN-YY från att kontakta föreningen.

NN-YY yttrade sig över Mäklarens inläga. Yttrandet återges inte här, men det har lästs och beaktats av nämnden.

UTREDNINGEN

Nämnden har bland annat tagit del av köpekontraktet, två objektsbeskrivningar, en inspelning av ett telefonsamtal mellan NN-YY och Mäklaren samt ett brev från Mäklarens ombud till NN-YY.

I objektsbeskrivningarna angavs bland annat följande:

Månadsavgift

4 995 kr

I ett brev till NN-YY skrev Mäklarens ombud bland annat följande:

Återkommer med anledning av er reklamation den 21 april 2025.

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.

Beslutad avgift

Enligt 3 kap. 15 § fastighetsmäklarlagen ska mäklaren redovisa månadsavgiften i objektsbeskrivningen. Mäklaren ska även redovisa sådana ändringar av avgiften som är beslutade, men som ännu inte trätt i kraft.

I objektsbeskrivningen angavs månadsavgiften till 4 995 kr. Parterna är överens om att den uppgiften var felaktig. De förefaller också överens om att den beslutade avgiften vid tidpunkten för köpet var 5 744 kr

Mäklaren ska kontrollera den gällande avgiften och beslutade ändringar i nära anslutning till köpet. I praxis har godtagits att kontrollen görs omkring 14 dagar före köpet, se FRN 25/23 och Fastighetsmäklarinspektionens beslut i ärende 4.1-1594-14.

Parterna är överens om att höjningen av avgiften beslutades så sent som dagen före köpet. Det innebär att Mäklaren inte agerade oaktsamt då han redovisade fel månadsavgift.

Uppgift om planerade ändringar av avgiften

Parterna är överens om att Mäklaren före köpet uppgav att det inte fanns några planerade höjningar av månadsavgiften. Mäklaren har tillagt, som nämnden uppfattat det, att han fick den informationen från föreningen tre dagar före köpet och i vart fall inte tidigare än cirka två veckor före köpet.

Som nämnts beslutade föreningen om en höjning dagen före köpet. Att höjningen då inte skulle ha varit planerad cirka två veckor före köpet kan inte gärna ha varit riktigt. Mäklarens besked måste ha varit felaktigt.

En mäklare är inte skyldig att forska efter planerade avgiftshöjningar. Om mäklaren ändå väljer att uttala sig om planerade höjningar, görs det på eget ansvar.

Mäklaren har inte visat att han fick information från föreningen om att det inte fanns några planerade avgiftshöjningar, och inte heller att han av något annat skäl hade fog för att tro att uppgiften var riktig. Det får därmed anses utrett att han lämnade den felaktiga uppgiften av oaktsamhet.

Orsakssamband och skada

Enligt nämndens mening kan det antas att vetskap om den planerade avgiftshöjningen påverkade priset för bostaden.

Skadan kan enligt nämndens praxis beräknas som den månatliga avgiftshöjningen under fem år. Skadan uppgår därmed till 44 940 kr (749 X 12 X 5).

Jämkning

Något skäl att jämka skadeståndet har inte framkommit.

Ränta

Dröjsmålsränta enligt 6 § räntelagen utgår 30 dagar från det att den skadelidande krävt ersättning och lagt fram utredning som med hänsyn till omständigheterna skäligen kan begäras.

Av utredningen framgår att krav och utredning framställdes den 21 april 2025. Det innebär att ränta ska utgå från den 21 maj 2025.

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 Dag Jensen. 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.