

Anmälare

NN

Ombud:

Advokaten JEE

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen AS

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

Nämnden avvisar (prövar inte) ärendet.

YRKANDEN M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala 520 000 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 till noll.

BAKGRUND

Den 4 oktober 2024 köpte NN en bostadsrättslägenhet i Mellanstaden för 2 220 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Enligt NN underlät Mäklaren att informera henne om ett förestående stambyte i föreningens hus. Hon 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 ärendet inte lämpar sig för nämndens prövning.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN

Grunder

Mäklaren har uppsåtligt eller av oaktsamhet åsidosatt god fastighetsmäklarsed och därmed orsakat henne skada.

Omständigheter

Enligt objektsbeskrivningen uppgick månadsavgiften till 4 949 kr. Vidare angavs i objektsbeskrivningen följande:

"Du bor dessutom i en finansiellt stark bostadsrättsförening som valt att baka in den fasta elnätsavgiften, värme, vatten, bredband, tv och bostadsrättstillägget på hemförsäkringen i den redan låga månadsavgiften."

Innan köpet hade hon noga gått igenom bostadsrättsföreningens årsredovisning för år 2023. Hon hade därvid noterat att relining gjorts relativt nyligen, vilket normalt är ett alternativ till byte av rörledningar. Därmed fick hon lugnande besked i denna del. Hon noterade vidare underhållsplan och kommande investeringskostnader samt vad dessa skulle innebära för henne som köpare. I dessa angavs inte, respektive hade inte medräknats kostnader för, stambyte.

Hon frågade även Mäklaren om några kommande större höjningar av månadsavgiften var att vänta och fick då ett nekande svar.

Efter att hon köpt bostadsrätten har hon fått vetskap om att bostadsrättsföreningen behöver utföra stambyte i samtliga bostadsrätter. Detta kommer att resultera i en avsevärd höjning av månadsavgiften.

Mäklaren hade information om det kommande stambytet men lämnade inte den till henne innan kontraktsskrivning. Däremot har han på fråga från en medföljande vän till henne informerat om det kommande stambytet samt att detta skulle innebära kommande avgiftshöjningar. Mäklaren har dock inte säkerställt att denna information nått henne innan avtal ingicks.

Då denna typ av uppgifter kan antas ha en väsentlig betydelse för potentiella köparens möjlighet att fatta ett välgrundat affärsbeslut, har Mäklaren brutit mot god fastighetsmäklarsed genom att inte tillse att informationen om stambytet samt avgiftshöjningarna kom henne till del innan köpet.

Med korrekt tillgänglig information värderas bostadsrätten till 1 700 000 kr +/- 200 000 kr.

Mäklaren

Oaktsamhet

Det är inte korrekt att han före köpet skulle ha tagit del av information om att bostadsrättsföreningen skulle genomföra ett stambyte. Informationen som han hade tagit del av var att föreningen skulle ha ett informationsmöte, där ett förslag om ett eventuellt stambyte skulle behandlas. Till dags dato har stambytet ännu inte beslutats.

Denna information kom fram på kontraktsdagen, efter att säljaren uppmärksammade honom på en inbjudan till informationsmötet, när han och parterna träffades i lägenheten innan kontraktsskrivningen.

Han vidarebefordrade omgående denna information till NN när alla parter gemensamt lämnade lägenheten för att skriva på överlåtelseavtalet på hans kontor. Hans uppfattning är att både NN och hennes vän fick del av denna information och att det inte påverkade köpintresset. Det är ostridigt att NN:s vän fick del av informationen, varför det framstår som uteslutet att NN, som tillsammans med honom och säljaren promenerade till kontoret och diskuterade detta, inte tog del av informationen. Hans uppfattning är att NN fick del av informationen innan köpet ingicks, och att han därför inte har agerat oaktsamt.

Han förnekar att han skulle ha utfäst eller antytt att det inte skulle ske några avgiftshöjningar. Han har endast informerat om att några avgiftshöjningar inte var beslutade. Det ska noteras att avgiften år 2025 höjdes med fem procent och kommunicerades till medlemmarna efter att köpet ingåtts.

Skada

Värdeutlåtandet, som åberopats till styrkande av att bostadsrätten hade avyttrats för en lägre köpeskillning om information om stambytet hade skett, innehåller inget jämförelsematerial och saknar i princip helt en motivering för hur marknadsvärdet är beräknat.

Vidare framgår av värdeutlåtandet att marknadsvärdet är en uppskattning grundat på antaganden av potentiella faktorer som ännu inte inträffat, och som det i skrivande stund är osäkert om de i överhuvudtaget kommer att inträffa.

Uppgiften om att ett eventuellt kommande stambyte påverkade marknadsvärdet bestrids, i vart fall till den storlek som görs gällande. Faktum är att NN köpt sin bostadsrätt för ett väsentligt lägre kvadratmeterpris än senare försäljningar i samma förening. Att en uppgift om ett beslutat stambyte skulle medföra ett prisavdrag motsvarande nästan 24 procent av köpeskillingen är osannolik. Dessutom ökar i regel bostadsrätter i värde när stambytet är genomfört.

Det ska vidare återigen noteras att något beslut om stambyte inte har fattats. Ett möte hölls den 8 december 2025 i syfte att delge medlemmarna information om det förslag som utformats som en plan för ett eventuellt kommande stambyte inför ett beslut som ska fattas först under år 2026. Under mötet lämnades ett förslag på hur stambytet ska genomföras, vari det framgår att ett beslut ännu inte är fattat och att produktionsstart tidigast kan ske hösten 2026, givet att ett eventuellt beslut inte överklagas. En skada bör mot bakgrund av detta inte kunna bedömas föreligga överhuvudtaget.

Det ska också noteras att det i den årsredovisning som NN hänvisar till, framgår att föreningen förväntar sig underhållskostnader på 31,6 miljoner kr de närmaste tio åren.

Oavsett detta är fastigheten från år 1974, och något stambyte har inte skett. Ett kommande stambyte måste en köpare ha haft att förvänta sig, och det får antas att en köpeskillning är anpassad efter sådana förutsebara faktorer. Vid ett sådant förhållande kan inte heller en skada föreligga.

Medvållande

NN har känt till, eller borde ha känt till, att fastigheten var uppförd år 1974 och att något stambyte inte skett. NN måste därmed förstått att ett stambyte kunde vara stundande. NN har varit medvållande till en eventuell skada till en sådan grad att ett skadestånd ska jämkas till noll.

NN tillade följande:

Mäklarens kunskap innan köpet

Enligt ordföranden för bostadsrättsföreningen har Mäklaren inte varit i kontakt med henne inför försäljningen, för då hade hon informerats om den kommande stamreningen.

Det strider mot god fastighetsmäklarsed att inte vidta denna typ av åtgärder inför en försäljning.

Information till köparen

Vid visningen ställde hon uttryckligen frågor till Mäklaren om både kommande avgiftshöjningar och större projekt i föreningen. Hon fick då beskedet att inga sådana var planerade, tillsammans med kommentaren att föreningen hade mycket stabil ekonomi och inte höjt avgiften på länge.

I ljuset av att stambytet nu uppges kosta cirka 70–80 miljoner kr, och ska finansieras via lån, framstår dessa uppgifter som centrala. Det är därför av högsta vikt att en mäklare tillförsäkras sig om att en köpare är informerad om att denna process pågår i föreningen innan köp.

Hon bestrider att hon fått information av Mäklaren innan köpet. Hon gick inte med honom från lägenheten till hans kontor utan tillsammans med säljarna samt ett av sina minderåriga barn. Det var därför omöjligt för henne att ta del av eventuella samtal mellan Mäklaren och hennes medföljande vän.

Det ska noteras att hennes vän inte agerade såsom ombud för henne, vilket måste ha stått klart för Mäklaren.

Angående stambytet

Redan före köpet var behovet av ett stambyte konstaterat och några realistiska alternativ finns inte. Riksbyggen hade utrett frågan sedan år 2023 och det är ofrånkomligt att föreningen i närtid behöver åtgärda stammarna. Att föreningen i nuläget diskuterar detaljer och tidsplan är en naturlig följd av att ett stambyte är oundvikligt.

Fastighetens ålder

Om hon skulle ha förväntat sig att ett stambyte var på väg på grund av fastighetens ålder, kan man då inte förvänta sig att Mäklaren med sin kunskap ska ha insikt i

denna risk och förmedlat detta till NN vid frågan huruvida några avgiftsökningar var att vänta?

Medvållande

Det finns inga bestämmelser om medvållande i fastighetsmäklarlagen.

På intet sätt kan påståendet att hon borde ha förstått att ett stambyte var att vänta innebära att hon varit medvållande till den uppkomna skadan.

Förväntade kostnader

Av årsredovisningen anges kommande utgifter om strax över 30 miljoner kr. Dessa omfattar inte stamreoveringen utan kostnaderna för denna tillkommer utöver övriga investeringar. Hon tog del av årsredovisningen innan köp och var medveten om de angivna investeringskostnaderna och tog höjd för det i samband med det bud som hon sedan gav.

Hon har innan köpet granskat årsredovisningen, noterat att relining genomförts, vilket innebär att stambyte inte är nära förestående samt aktivt frågat Mäklaren om avgifter och större kommande projekt. Det framgår inte av någon årsredovisning eller andra relevanta handlingar att stambyte inte skett.

Skadans storlek

En oberoende mäklare har uppskattat värdet av bostadsrätten till det angivna värdet. Denne har under värderingen stämt av kollegor och det finns ingen anledning att ifrågasätta det uppskattade värdet. Bevisvärdet av de av Mäklaren åberopade underlagen kan dock ifrågasättas.

Mäklaren tillade i huvudsak följande:

Det stämmer inte att han inte skulle ha varit i kontakt med föreningens ordförande. Kontakt har skett med ordföranden via telefon.

Han fick inte någon information i frågan om stambytet innan han blev uppmärksam på detta på kontraktsdagen.

UTREDNINGEN

I ett mejl den 7 november 2024 skrev bostadsrättsföreningens ordförande BL följande till NN:

Hej!

Efter den statusinventering som gjordes 2023 konstaterades att det fanns stora underhållsbehov och att ett stambyte närmade sig inom 5-10 år. Detta informerades om i Nyhetsbrevet som gick ut till alla medlemmar den 27 augusti 2023. Styrelsen förde sedan under 2024 diskussioner kring kommande stambyte och den 26 sept i år blev medlemmarna inbjudna till infomöten som du vet.

Om din mäklare inte vet något om kommande stambyte beror det på att han inte tagit kontakt med mig, vilket de flesta mäklare brukar göra antingen vi mail, telefonsamtal eller mess. De vill ju ha koll på allt möjligt gällande föreningen.

Jag får ingen information om att en försäljning skett innan ansökan om medlemskap kommer in till föreningen så jag är beroende av att mäklarna kontaktar mig och inte tvärtom när en försäljning är på gång.

Hittar ingen mail-, eller messkonversation med [REDACTED] men det kan ha varit så att han ringt mig. Är så många som kontaktar mig att jag inte kommer ihåg. I vilket fall som helst så har jag informerat alla mäklare som kontaktat mig om det kommande stambytet efter augusti 2023.

Även säljare har ett ansvar att informera köparen.

NN har gett in följande vittnesattest från sin vän RG:

Med anledning av tvistig fråga om uppgifter i samband med kontraktsskrivning av en lägenhet på [REDACTED] så har jag fått frågan om jag kan redogöra för det samtal som föregicks med mäklaren på vägen till kontraktsskrivningen hos [REDACTED]. Nedan redogör jag för den information som jag mottog den 4 oktober 2024 av mäklaren vid detta tillfälle.

Jag medföljde som vän till [REDACTED] i samband med kontraktsskrivning av en lägenhet på [REDACTED]. Jag har/hade inget eget intresse i lägenheten och kontrakt skulle skrivas vid en tidpunkt som sammanföll med att vi skulle ses i ett helt annat ärende.

På vägen mot mäklarkontoret strax intill visningslägenheten ställde jag av allmän nyfikenhet en fråga i förbigående till mäklaren om huruvida det fanns några avgiftshöjningar på gång i föreningen varpå svaret var att det kunde förväntas bli avgiftshöjningar pga planerade stamreoveringar i fastigheten. Svaret lämnades med en viss tydlighet och självklarhet så jag förväntade mig att sådan information även lämnats till [REDACTED] som köpare. Det fanns ingen anledning att uppfatta det på något annat sätt där och då.

Det måste ha framstått som helt klart att jag inte var köpare, att jag inte hade med den saken att göra bl.a. eftersom kontraktet redan var framtaget och klart för underskrift och kontakter med banken var helt förberedda vid denna tidpunkt. Sådan kunskap hade jag kännedom om genom tidigare samtal med [REDACTED]. Därtill hade jag inte förutsättningar att förstå eventuella sammanhang av bristande information från säljaren eller mäklaren vid det aktuella tillfället när svaret lämnades av mäklaren. Senare har jag förstås förstått anledningen till försäljning samt bristerna och sammanhanget av saknade upplysningar till [REDACTED] som köpare. Men det var först när jag senare fick tillfälle att samtala med [REDACTED] om informationen som uttalats av mäklaren som innebörden av att endast en av oss fått information kunde förstås och läggas i sitt sammanhang.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Om mäklaren känner till att bostadsrättsföreningen planerar ett stambyte, ska mäklaren upplysa köparen om detta. Informationen ska om möjligt lämnas i god tid före köpet.

Det är visserligen vanligt – och även att rekommendera – att mäklare kontaktar företrädare för bostadsrättsföreningen i god tid före en försäljning för att få information som kan vara av betydelse för en köpare. Något krav enligt god fastighetsmäklarsed är det dock inte.

Genom mejlet från bostadsrättsföreningens ordförande – se ovan under rubriken "Utredningen" – är det utrett att det vid tidpunkten för köpet fanns planer på ett stambyte inom fem till tio år och att en inbjudan till ett informationsmöte om detta hade skickats den 26 september 2024, omkring en vecka före köpet.

Oavsett om Mäklaren var i kontakt med ordföranden eller inte, är det inte visat att han fick kännedom om stambytesplanerna och informationsmötet förrän på dagen för kontraktsskrivningen. Mejlet från föreningens ordförande medför ingen annan slutsats.

Parterna är överens om att Mäklaren informerade NN:s medföljande vän RG om planerna på ett stambyte. Därefter går uppgifterna isär. Enligt Mäklaren informerade han även NN om planerna, något som NN har förnekat.

Nämnden avgör ofta ärenden med hjälp av bevisbörderegler. Det innebär att ett blankt påstående från den som har bevisbördan sällan är tillräckligt. Om mäklaren har bevisbördan för att viss information har lämnats till köparen, som i detta fall, krävs normalt att mäklaren kan visa detta genom skriftlig dokumentation eller på annat tillförlitligt sätt.

Omständigheterna i detta fall är emellertid speciella. Mäklaren fick information om stambytesplanerna samma dag som kontraktsskrivningen och parterna är som nämnts överens om att han informerade NN:s vän om planerna. De förefaller också överens om att det skedde när parterna lämnade lägenheten och promenerade till Mäklarens kontor.

Enligt Mäklaren promenerade hela sällskapet tillsammans från lägenheten till kontoret. Enligt NN gick hon inte med Mäklaren och sin vän utan med säljarna och ett av sina barn. Hon hörde därför inte det som Mäklaren sa. Hennes vän informerade henne inte heller om det som Mäklaren hade sagt.

Även om Mäklaren inte kan sägas ha styrkt sitt påstående i processuell mening, anser nämnden att omständigheterna är så pass särpräglade att ärendet inte bör avgöras med hjälp av bevisbörderegler. Tvisten lämpar sig bättre för allmän domstol, där parter och övriga inblandade kan höras under ed och sanningsförsäkran. Det hade ökat förutsättningarna för ett materiellt riktigt avgörande.

Enligt 9 § p. 5 i nämndens stadgar får ett ärende avvisas om det med hänsyn till nämndens arbetsformer inte lämpar sig för prövning av nämnden eller allvarligt skulle förhindra nämnden från att fungera effektivt.

Nämnden anser att ärendet inte lämpar sig för nämndens prövning. Det ska därför avvisas.

På nämndens vägnar:

Ingemar Persson

INFORMATION

I beslutet har deltagit: f.d. justitierådet Ingemar Persson, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Johan Nordenfelt, fastighetsmäklarrepresentant, Per Isberg, fastighetsmäklarrepresentant och Guy Wallster, fastighetsmäklarrepresentant. Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin. Nämndens beslut är enhälligt.

Beslutet kan inte överklagas. Beslutet kan omprövas endast under de förutsättningar som anges i 17 § i nämndens stadgar. Den som har begärt ersättning av en fastighetsmäklare och är missnöjd med beslutet kan väcka talan i allmän domstol.