

Anmälare

NN

Motpart

YY

Ombud:

Förbundsjuristen OB

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN har begärt att YY ska betala 338 925 kr.

YY har motsatt sig kravet och inte godtagit det begärda beloppet som rimligt i och för sig. För egen del har hon begärt att ett eventuellt skadestånd ska jämkas till noll.

BAKGRUND

I maj 2025 köpte NN bostadsrätten till en lägenhet i Förstaden för 2 325 000 kr. Affären förmedlades av YY.

Enligt NN sa YY – felaktigt och av oaktsamhet – att det skulle byggas en balkong till lägenheten och att bostadsrättsföreningen skulle stå kostnaden för detta.

Nämnden kommer först att återge det som parterna har anfört. Under rubriken ”Nämndens bedömning” kommer nämnden att förklara varför den anser att YY inte är ersättningsskyldig.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN

Bakgrund och händelseförlopp

I samband med visningarna uppgav YY att bostadsrättsföreningen planerade att renovera befintliga balkonger samt att de lägenheter som saknade balkong skulle få möjlighet att bygga en sådan. Hon frågade uttryckligen vad detta skulle innebära för henne som köpare i form av kostnad. YY svarade att det inte skulle innebära någon kostnad för henne, eftersom föreningen skulle stå för detta med hjälp av de senaste avgiftshöjningarna. Föreningen inväntade endast besked om bygglov.

Vid detta tillfälle närvarade även hennes mamma och pappa, som båda hörde samtalet och kan styrka vad som sades.

Den 12 maj 2025 fick hon ett mejl från föreningen, där hon tillfrågades om hon var intresserad av att bekosta en ny balkong. Kostnaden uppgavs till 338 925 kr inklusive moms.

Efter vidare mejlkorrespondens med föreningen framgick att bygglov var beviljat sedan tidigare och att det aldrig funnits något beslut om att föreningen skulle bekosta nya balkonger. Kostnaden skulle i sin helhet bäras av respektive bostadsrätts-havare. Detta är information som YY haft möjlig tillgång till.

Möjligheten till en kostnadsfri balkong var en avgörande faktor i hennes beslut att köpa lägenheten. YY har lämnat felaktig och vilseledande information och inte agerat i enlighet med god fastighetsmäklarsed.

Skada och krav

En bostadsrätts marknadsvärde påverkas av om den har balkong eller inte. Hennes slutliga bud baserades på uppgiften att balkong skulle tillkomma utan kostnad. Då detta visat sig vara felaktigt, motsvarar det pris hon betalade inte lägenhetens faktiska värde.

Hennes skadeståndsanspråk uppgår till kostnaden för att uppföra en balkong, det vill säga 338 925 kr.

YY

Grunder för bestridandet

Hon har inte agerat oaktsamt i de avseenden som görs gällande i anmälan.

NN har inte lidit ekonomisk skada uppgående till begärt belopp.

Orsakssamband saknas mellan den påstådda oaktsamheten och den påstådda skadan.

På grund av medvållande ska ett skadestånd jämkas.

Oaktsamhet

NN samtliga påståenden bestrids. Inte någon av de uppgifter som NN lämnat är korrekta. Hon har inte uppgett att de lägenheter som saknar balkong skulle få möjlighet att bygga en sådan utan kostnad för bostadsrättsinnehavaren.

Enligt hennes minnesbild frågade NN om bostadsrättsföreningen planerade några kommande renoveringar, varpå hon upplyste om att föreningen planerade att renovera befintliga balkonger och fasad. Uppgiften grundade sig på information från föreningen.

NN informerades även om att bostadsrättsföreningen hade gett in en ansökan om bygglov för uppförande av balkonger. Det framhölls att något bygglov inte var beviljat och att det inte fanns några garantier för att en bygglovsansökan skulle komma att godkännas.

Bygglov beviljades den 9 maj 2025 och överlåtelseavtalet undertecknades den 1 maj 2025. Vid tidpunkten för visning och kontraktsskrivning fanns således inget beviljat bygglov.

I objektsbeskrivningen har den information som bostadsrättsföreningen lämnat återgetts. Informationen har redovisats under avsnittet föreningsinformation som ”planerade renoveringar 2025 – renovering av balkonger och fasad”. Detta innebär inte – och har aldrig uppgetts – att ny balkong till bostadsrätten skulle uppföras kostnadsfritt.

Skada och orsakssamband

NN:s skadeståndsyrkande förefaller vara beräknad med utgångspunkt i den direkta kostnaden för uppförandet av balkong till bostadsrätten. En sådan beräkningsmodell är inte tillämplig i detta sammanhang. Ett eventuellt skadestånd ska i stället bestämmas utifrån den eventuella påverkan som den påstådda uppgiften haft på bostadsrättens marknadsvärde vid köptillfället. Det saknas bevisning som visar att bostadsrätten hade ett lägre marknadsvärde än den köpeskillning som erlades vid köpet. Det är därför inte bevisat att bostadsrätten har betingat ett lägre värde än 2 325 000 kr.

Medvållande

NN har varit medvållande till påstådd skada i sådan utsträckning att ett eventuellt skadestånd ska jämkas till noll.

NN har anfört att möjligheten att uppföra en balkong utan kostnad var en avgörande faktor för beslutet att köpa bostadsrätten. Mot bakgrund av detta uttalande hade NN anledning att själv undersöka frågan närmare genom att inhämta information från bostadsrättsföreningen. Genom en sådan undersökning hade NN kunnat klarlägga förutsättningarna för ett eventuellt balkongbygge, inklusive frågan om kostnader.

NN tillade i huvudsak följande:

Uppgifter som lämnades vid visningen

Vid visningen uppgav YY att bostadsrättsföreningen planerade balkongprojekt och att även lägenheter utan balkong skulle kunna få balkong. Informationen lämnades på ett sätt som gav intrycket att detta var något som skulle genomföras inom ramen för föreningens planerade åtgärder och utan kostnad för enskilda bostadsrättshavare.

Denna uppgift var av stor betydelse för hennes beslut att köpa bostadsrätten. Möjligheten till balkong var en avgörande faktor i hennes köpbeslut.

Mäklarens upplysningsskyldighet

Enligt fastighetsmäklarlagen har en mäklare skyldighet att lämna korrekta och tydliga uppgifter om sådant som kan vara av betydelse för köparen. En balkong är en egenskap som normalt har stor betydelse för både nyttjandet och värdet av en bostad.

Mot denna bakgrund hade YY en särskild skyldighet att säkerställa att informationen om balkongmöjligheter var korrekt och tydligt presenterad. Om det förelåg osäkerhet kring bygglov eller kostnadsfördelning borde detta ha klargjorts uttryckligen.

Muntliga uppgifter från YY

Information som lämnas muntligt vid visning är en del av mäklarens uppdrag och ansvar. Som köpare har man rätt att förlita sig på uppgifter som lämnas av en registrerad fastighetsmäklare i samband med försäljningen.

Om uppgiften var osäker eller beroende av framtida beslut borde detta ha framgått tydligt.

Kontroll av uppgifter från bostadsrättsföreningen

Om YY vidarebefordrat uppgifter från bostadsrättsföreningen har hon ändå haft en skyldighet att kontrollera informationen och tydliggöra vilka förutsättningar som faktiskt gällde. Det gäller särskilt när uppgiften kan påverka köparens beslut att genomföra ett köp.

Objektsbeskrivningen

Den information som återfinns i objektsbeskrivningen om planerad renovering av balkonger och fasad bidrog ytterligare till uppfattningen att balkongprojektet var något som skulle genomföras inom föreningens regi.

Det framgick inte tydligt att eventuella nya balkonger skulle bekostas helt av enskilda bostadsrättsinnehavare.

Ekonomisk skada och orsakssamband

Möjligheten att få balkong utan egen kostnad var en avgörande faktor i hennes beslut att köpa bostaden. Om korrekt information hade lämnats hade hon antingen avstått från köpet eller erbjudit ett lägre pris.

Den felaktiga eller otydliga informationen har därmed haft direkt betydelse för köpet och för bostadens värde i samband med överlåtelsen.

Påstått medvållande

Hon bestrider att hon skulle ha varit medvållande. Som köpare har man rätt att utgå från att den information som lämnas av en fastighetsmäklare är korrekt och tydlig. Det är rimligt att förlita sig på uppgifter från mäklaren i en fråga som rör en så central egenskap hos bostaden.

UTREDNINGEN

I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande:

”Planerade renoveringar: 2025 - Renovering av balkonger och fasad”

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.

Bedömningen i detta fall

Av objektsbeskrivningen framgår inte att nya balkonger skulle uppföras på föreningens bekostnad. Texten i beskrivningen – se ovan under rubriken ”Utredningen” – kan inte tolkas på det sättet.

Som nämnts i det föregående är det NN som har bevisbördan för sitt påstående om vilka muntliga uppgifter som YY lämnade vid visningen.

Nämnden ifrågasätter inte att NN kan ha uppfattat att YY sa att balkongbygget skulle bekostas av bostadsrättsföreningen. Inom ramen för nämndens skriftliga

handläggning är det emellertid inte styrkt att hon skulle ha sagt detta. NN:s krav kan därför inte bifallas.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Annika Wilow Sundh, Konsumentvägledarnas förening, Ann-Christine Enqvist, 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.