

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen OB

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN och YY har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN och YY har begärt att Mäklaren ska betala 250 000 kr.

Mäklaren 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

Den 16 september 2025 köpte NN och YY ("makarna NN") en bostadsrättslägenhet i Staden för 17 050 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Enligt makarna NN underlät Mäklaren att informera dem om bostadsrättsföreningens planer på en fasadrenovering. 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 inte är ersättningsskyldig.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

Makarna NN

Oaktsamhet

Mindre än en vecka efter tillträdet – den 17 december 2025 – informerades de av bostadsrättsföreningens styrelse att föreningen sedan en längre tid hade planerat och konkret förberett en omfattande fasad- och fönsterrenovering.

Renoveringen beräknas påbörjas i februari 2026, pågå i cirka åtta månader och uppgå till en total kostnad om cirka sju miljoner kr.

Av föreningens femårsplan 2023–2027 framgår att posten "Tak, fasad och fönster" var budgeterad till 1 634 000 kr för år 2025. Det visar att åtgärden var planerad och kostnadsberäknad redan före köpet.

Vid föreningens årsstämma den 20 maj 2025 informerades medlemmarna om kommande fasadarbeten samt att försäljning av en hyresrätt skulle skapa ekonomisk buffert för dessa. Det visar att projektet var konkret och känt inom föreningen före försäljningen.

Styrelsen har skriftligen uppgett följande:

- Upphandlingsunderlag togs fram under våren 2025.
- Underlaget skickades ut till entreprenörer i augusti 2025.

Att ett projekt är föremål för upphandling innebär att det befinner sig i ett konkret genomförandeskede och inte endast i en allmän diskussionsfas.

Styrelsen har uppgett att något särskilt stämmobeslut inte krävs för att genomföra denna typ av underhållsåtgärd.

Mäklarens invändning att beslut om renoveringen fattades först i december 2025 saknar betydelse för upplysningsplikten. Upplysningsplikten omfattar även kända och konkret planerade åtgärder.

Mäklaren har i mejl medgett att frågan om fasadrenovering diskuterades under försäljningsprocessen. Vidare har säljaren uppgett att information om fasadrenoveringen lämnades till Mäklaren i samband med hennes informationsinsamling.

Mäklaren hade därmed kännedom om att:

- fasadrenovering var aktuell,
- frågan var föremål för konkret planering, och
- projektet hade diskuterats inom föreningen.

Trots detta lämnades ingen information till dem som köpare.

En mäklare ska informera om förhållanden som mäklaren känner till eller borde känna till och som kan antas vara av betydelse för köparen. En omfattande fasad- och fönsterrenovering med pågående upphandling, planerad byggstart inom kort och med betydande påverkan på boendemiljö utgör en sådan omständighet.

Genom att inte informera om detta har Mäklaren agerat oaktsamt.

Ekonomisk skada

Projektets totala kostnad uppgår till cirka sju miljoner kr. Deras ägarandel i föreningen uppgår till 4,8709 procent, vilket motsvarar cirka 341 000 kr.

Även om finansiering delvis sker via föreningens kassa, påverkar detta föreningens ekonomi och därmed bostadsrättens marknadsvärde. Avsaknad av avgiftshöjning utesluter inte ekonomisk skada.

Beloppet 250 000 kr utgör en försiktig och skälig uppskattning av marknadsvärdepåverkan, ekonomisk belastning och faktisk påverkan på nyttjandet av bostaden.

Orsakssamband

Vid köpet befann de sig i en livssituation där de väntade sitt första barn och planerade att vara hemma under en längre period. Lägenheten valdes specifikt eftersom den var i gott skick och inte innebar planerade störningar. Om de hade informerats om en omfattande renovering under cirka åtta månader hade de inte genomfört köpet eller krävt ett betydande prisavdrag.

Mäklaren

Grunder

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

Makarna NN har inte styrkt någon ekonomisk skada uppgående till begärt belopp.

Orsakssamband saknas mellan den påstådda oaktsamheten och skadan.

På grund av medvållande ska ett eventuellt skadestånd jämkas.

Oaktsamhet

Det är fråga om en sekelskiftesfastighet med en fasad från 1970-talet. I bostadsrättsföreningen fördes diskussioner om ett eventuellt framtida underhåll av fasaden. Innan överlåtelsen hade hon endast kännedom om att sådana diskussioner pågick. Hon hade inte kännedom om några ytterligare detaljer eller vad diskussionerna eventuellt skulle leda till.

Vid tidpunkten för överlåtelsen hade föreningens styrelse inte fattat något formellt beslut om att genomföra en fasadrenovering. Hon hade inte heller informerats om någon fastställd tidsplan för arbetet eller om att någon entreprenad hade upphandlats. Inte heller hade hon tillgång till stämmoprotokollet från bostadsrättsföreningen. Hon hade därmed inte möjlighet att lämna preciserade upplysningar avseende tidpunkt, omfattning eller kostnader för den då eventuella renoveringen.

Styrelsens ordförande har i efterhand bekräftat i sms att beslut om att genomföra fasadrenoveringen fattades vid styrelsemöte den 8 december 2025, det vill säga tre månader efter överlåtelsen av bostadsrätten. Hon kan inte anses ha brustit i sin upplysningsskyldighet, då det vid tidpunkten för överlåtelsen inte fanns några konkreta uppgifter om en beslutad renovering att vidareförmedla till tilltänkta köpare.

Skada och orsakssamband

Det bestrids att makarna NN har lidit någon ekonomisk skada som har samband med hennes påstådda oaktsamhet. Makarna NN har inte lagt fram något bevis eller annat underlag som styrker att bostadsrättens marknadsvärde har påverkats negativt av den uppgift som ligger till grund för kravet.

Fasadrenoveringen har inte medfört någon ökad ekonomisk belastning. Styrelsens ordförande har bekräftat att någon höjning av årsavgiften inte kommer att ske med

anledning av renoveringen. Renoveringen finansieras uteslutande med föreningens egna medel och medför ingen ekonomisk belastning för makarna NN, varken direkt eller indirekt.

Av styrelseprotokollet framgår att föreningen har säkrat en ekonomisk buffert för renoveringen genom försäljning av en hyresrätt.

En nyrenoverad fasad får dessutom typiskt sett anses ha en positiv inverkan på en bostadsrätts marknadsvärde, genom att åtgärden förbättrar fastighetens visuella och tekniska skick och minskar behovet av ytterligare underhåll inom överskådlig tid.

Även om makarna NN hade informerats om den planerade fasadrenoveringen är det inte styrkt att detta skulle ha påverkat deras köpbeslut eller lett till ett prisavdrag. De påstådda olägenheterna med anledning av renoveringen är varken styrka eller av sådan art att de kan anses utgöra en ersättningsgill skada. Renoveringen avser endast fasaden mot gatan och kommer endast påverka området utanför vardagsrum och kök.

Hon vill tillägga att sedan reklamationen framställts, erbjöds makarna NN möjlighet att sälja bostadsrätten till samma pris till en annan spekulant. De valde dock att avböja erbjudandet. Detta talar för att någon ekonomisk skada inte föreligger, eller åtminstone att de hade möjlighet att begränsa den påstådda skadan i sådan omfattning att någon ekonomisk förlust inte uppstått.

Medvållande

Makarna NN har varit medvållande till den påstådda skadan i sådan utsträckning att ett eventuellt skadestånd ska jämkas till noll.

Om det hade varit av avgörande betydelse för makarna NN att ingen fasadrenovering skulle genomföras, hade de möjlighet att själva kontakta styrelsen i bostadsrättsföreningen för att få klarhet i om sådana åtgärder planerades inom den närmaste framtiden.

Vidare kunde makarna NN genom egna iakttagelser konstatera att fastighetens fasad var i äldre skick, vilket rimligen borde ha indikerat att en renovering skulle kunna bli aktuell.

Makarna NN tillade följande:

Felaktig beskrivning av renoveringen som "diskussion"

Mäklaren gör gällande att det endast rörde sig om "diskussioner om ett eventuellt framtida underhåll". Detta är direkt missvisande.

Av utredningen framgår att följande förelåg före kontraktsskrivningen:

- Renoveringen var upptagen och kostnadsberäknad i underhållsplan
- Finansiering diskuterades konkret på årsstämma
- Upphandlingsunderlag hade tagits fram och skickats ut till flera entreprenörer i augusti 2025

Att ett projekt befinner sig i ett upphandlingsskede innebär per definition att det har passerat diskussionsstadiet.

Mäklaren är oaktsam oavsett vilken version som läggs till grund

Mäklarens egen framställning visar på oaktsamhet, oavsett vilken version FRN lägger till grund för bedömningen.

- Mäklaren medger att hon kände till att frågan om fasadrenovering var aktuell.
- Om denna kännedom var tillräckligt konkret för att frågan aktualiserades i förmedlingen, var hon skyldig att upplysa om detta till köpare.
- Om kännedom förelåg men var begränsad, var hon i stället skyldig att närmare undersöka omfattningen, tidsplanen och projektets status innan försäljningen.

Att känna till en potentiellt väsentlig omständighet men varken undersöka den närmare eller upplysa om den, utgör ett åsidosättande av mäklarens skyldigheter.

Mäklarens invändning – att hon visste att frågan fanns men inte hade detaljer – utgör således inte en ansvarsfrihetsgrund utan är tvärtom ett uttryck för bristande aktsamhet.

Upphandlingen utgör en avgörande omständighet

Mäklaren påstår att hon saknade kännedom om att någon entreprenad hade upphandlats. Detta framstår som anmärkningsvärt.

Upphandlingsunderlag skickades ut redan i augusti 2025, det vill säga före kontraktsskrivningen.

Om Mäklaren inte kände till detta, trots sin skyldighet att inhämta relevant information från säljare och förening, utgör detta ett tecken på bristande aktsamhet. Om hon däremot kände till det, men underlät att informera, är det fråga om ett klart åsidosättande av upplysningsplikten. I båda fallen föreligger oaktsamhet.

Felaktig rättslig utgångspunkt – fokus på "beslut"

Mäklaren fäster avgörande vikt vid att ett formellt beslut om renovering fattades först i december 2025. Det är en rättsligt felaktig utgångspunkt.

Upplysningsplikten omfattar inte endast formellt beslutade åtgärder utan även kända, konkreta och för köparen relevanta förhållanden. Ett projekt som är budgeterat, diskuterats på stämma och befinner sig i upphandlingsskede är otvetydigt en sådan omständighet.

Att hänvisa till ett senare formellt beslut är ett försök att flytta fokus från den faktiska situationen vid köpet.

Mäklarens kännedom och ansvar

Mäklaren medger att hon kände till att fasadrenovering diskuterades.

Vidare har det framkommit att säljaren informerat Mäklaren, frågan behandlats inom föreningen och att projektet varit aktuellt under en längre tid. Trots det valde Mäklaren att inte lämna någon information alls.

Att underlåta att informera om en så pass ingripande och tidsnära åtgärd kan inte anses förenligt med god fastighetsmäklarsed.

Skada – felaktig avgränsning till avgift

Mäklaren gör gällande att ingen skada föreligger eftersom ingen avgiftshöjning sker.

Detta är en grundläggande missuppfattning och skadan ska bedömas utifrån marknadsvärdet.

Renoveringen uppgår till cirka sju miljoner kr, medför omfattande byggarbeten under cirka åtta månader och påverkar boendemiljön i direkt anslutning till bostaden

Deras ekonomiska exponering motsvarar cirka 341 000 kr. Det är uppenbart att en sådan omständighet påverkar en köparens betalningsvilja.

Påståendet om positiv värdepåverkan

Mäklaren gör gällande att renoveringen kan ha en positiv effekt på värdet. Detta argument bortser från den relevanta tidpunkten. Vid köpet ska en köpare ta ställning till omedelbara störningar, osäkerhet och genomföranderisk. Den kortsiktiga negativa påverkan är odiskutabel och typiskt sett prisreducerande.

Orsakssamband

Mäklaren påstår att det inte är styrkt att informationen skulle ha påverkat köpet. Detta saknar stöd. De stod inför att få sitt första barn och valde bostaden just för att den var i gott skick utan planerade störningar.

En åtta månader lång fasadrenovering med byggstart kort efter tillträde är en sådan omständighet som typiskt sett påverkar ett köpbeslut.

Medvållandeinvändningen

Mäklaren gör gällande att de själva borde ha kontaktat styrelsen. Detta saknar rättsligt stöd.

Upplysningsplikten ligger på mäklaren. Köpare ska inte behöva utreda interna för- eningsprocesser eller pågående upphandlingar. Att föra över ansvaret på köparen strider mot fastighetsmäklarlagens systematik.

Påstådd möjlighet att sälja utan förlust

Mäklaren hänvisar till att de erbjudits att sälja bostaden till samma pris. Detta är irrelevant.

Skadeståndsbedömningen ska göras utifrån situationen vid köpet, inte utifrån hypotetiska efterhandslösningar. Att en köpare i efterhand skulle kunna sälja påverkar inte frågan om upplysningsplikt.

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

Makarna NN har begärt skadestånd för sin andel av bostadsrättsföreningens kostnader för att renovera fasaden. Kravet hade varit logiskt om makarna NN hade trott att fasaden var helt nyrenoverad. Mäklaren har emellertid oemotsagd uppgett – och nämnden anser att uppgiften kan ligga till grund för bedömningen – att fasaden var från 1970-talet, alltså omkring 50 år gammal. Att makarna NN skulle ha trott, eller haft fog för att tro, att fasaden var nyrenoverad har inte ens påståtts. Tvärtom måste de ha insett att fasaden var av äldre datum och att en renovering mycket väl kunde komma i fråga inom de närmaste åren.

Man kan också uttrycka det så här: den som köper en bostadsrätt i en byggnad med en 50 år gammal fasad kan inte få ersättning för en ny fasad. Köparen skulle i så fall inte kompenseras för en förlust utan i stället göra en vinst.

Att en fasadrenovering kortsiktigt kan påverka marknadens betalningsvilja på grund av störningar under den tid som renoveringen pågår äger väl i och för sig sin riktighet. Någon beräkning av en sådan skada – eller bevis för den – har makarna NN emellertid inte presenterat.

Sammanfattningsvis är någon skada inte visad. Makarna NN:s krav kan därför inte bifallas.

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.