

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 109 589 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 17 juli 2024 köpte NN och YY ("NN-YY") en bostadsrättslägenhet i Småstaden för 1 600 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Enligt NN-YY agerade Mäklaren oaktsamt när han redovisade bostadens andelstal och indirekta nettoskuldsättning. 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

NN-YY

Oaktsamhet

I objektsbeskrivningen angavs att bostadsrättens andelstal uppgick till 10,3627 procent samt att den indirekta nettoskuldsättningen uppgick till 504 707 kr. Vid köpet hade de ingen anledning att ifrågasätta dessa uppgifter.

Det var först hösten 2025, när föreningens ekonomi började diskuteras på grund av höga kostnader och otillräckliga avgifter, som de började granska föreningens ekonomi närmare. I samband med detta upptäckte de att avgiftsfördelningen inte motsvarade det andelstal som angetts i objektsbeskrivningen. De betalade i praktiken cirka 12,2859 procent av föreningens årsavgifter, trots att objektsbeskrivningen angav 10,3627 procent.

Skillnaden påverkar även beräkningen av bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning med ett betydande belopp. Om den högre procentsatsen används motsvarar den indirekta nettoskuldsättningen cirka 614 296 kr, i stället för de 504 707 kr som angavs i objektsbeskrivningen. Detta bidrog ytterligare till behovet av fortsatt utredning.

När detta upptäcktes kontaktade de styrelsens ordförande omedelbart. Ordföranden uttryckte att situationen verkade märklig och att 10,3627 procent framstod som rimligt utifrån lägenheternas yta. Frågan togs därefter upp inom styrelsen.

Av ett styrelseprotokoll den 13 oktober 2025 framgår att avgiftshöjningen skulle träda i kraft först efter att ledamoten CA hade "sett över andelstalen". Detta visar att frågan fortfarande var under utredning och att även styrelsen ansåg att andelstalen var oklara.

Därefter uppstod fortsatta diskussioner inom föreningen kring vilka andelstal som egentligen gällde och hur dessa hade tagits fram. Det förekom även uppgifter om

att det skulle finnas olika typer av andelstal. På grund av dessa oklarheter fortsatte utredningen under en längre tid.

De kontaktade mäklarfirman under hösten 2025 för att få klarhet i varifrån uppgifterna i objektsbeskrivningen hämtats, men fick aldrig något tydligt svar. Det framkom under utredningen att olika handlingar inom föreningen innehöll motstridiga uppgifter om andelstal och beräkningsgrunder, vilket ytterligare bidrog till osäkerheten kring vilka uppgifter som faktiskt var korrekta.

Föreningen ansåg senare att extern expertis behövde anlitas. Fastighetsutvecklaren MG anlidades för att utreda hur andelstalen hade beräknats samt vilka andelstal som skulle tillämpas, eftersom flera olika procentsatser förekom i föreningens handlingar. Detta visar att frågan inte var klarlagd och att det förelåg betydande osäkerhet även inom föreningen.

De har förstått det som att uppgiften om 10,3627 procent hämtades från handlingar eller uppgifter som tillhandahölls av föreningen. Samtidigt framgår av den ekonomiska planen, som utgör en central och registrerad handling i bostadsrättsföreningen, att årsavgifter och kostnadsfördelning för deras bostadsrätt beräknades utifrån procentsatsen 12,2859 procent. Det är också denna procentsats som senare tillämpats inom föreningen.

Förekomsten av två olika procentsatser borde ha föranlett en närmare kontroll mot den ekonomiska planen innan uppgifterna presenterades som korrekta i objektsbeskrivningen. Mäklaren borde då ha utrett frågan vidare med föreningen innan uppgifterna lämnades till dem.

Skada

De felaktiga och motstridiga uppgifterna om andelstal och indirekt nettoskuldssättning påverkade deras bedömning av bostadsrättens ekonomiska förutsättningar vid köpet och har orsakat dem ekonomisk skada.

Vid köpet var de medvetna om att det inom överskådlig tid skulle behöva större utvändiga renoveringar, bland annat av tak och fasad. Deras bedömning av bostadsrättens ekonomiska förutsättningar och framtida kostnadsansvar utgick från den avgiftsfördelning som angavs i objektsbeskrivningen. Att deras faktiska andel av föreningens kostnader senare visade sig vara väsentligt högre hade påverkat deras bedömning av bostadens värde och hur mycket de varit villiga att betala.

Det begärda beloppet motsvarar skillnaden mellan den indirekta nettoskuldsättning som angavs i objektsbeskrivningen, 504 707 kr, och den indirekta nettoskuld-sättning som följer av det andelstal som senare visat sig tillämpas för fördelning av föreningens kostnader, cirka 614 296 kr.

Mäklaren

Grunder

Reklamation har skett för sent.

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

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

På grund av medvållande ska kravet jämkas till noll.

Reklamation

Reklamationen mot honom framställdes den 8 mars 2026

Han gör gällande att reklamationsfristen började löpa i oktober 2025, då NN-YY enligt egen uppgift fick kännedom om de omständigheter som ligger till grund för kravet.

Oaktsamhet

Det bestrids att andelstalet för årsavgift har redovisats på ett felaktigt sätt i objektsbeskrivningen.

Det bestrids att den indirekta nettoskuldsättningen borde ha beräknats utifrån det andelstal som NN-YY anger och att den följaktligen skulle vara felaktig.

Bostadsrättsföreningen översände en mäklarbild, av vilken det framgår att andelstalet för årsavgift var 10,3627 procent. Det är även denna uppgift som har angetts i objektsbeskrivningen. Den indirekta nettoskuldsättningen var korrekt beräknad utifrån det andelstal för årsavgift som gällde vid tidpunkten för köpet.

Av det händelseförlopp som beskrivs i anmälan har bostadsrättsföreningen, efter att ha anlitat extern expertis mer än ett år efter överlåtelsen, justerat andelstalet för årsavgift till 12,2859 procent. Det rör sig således om en ändring som har skett långt efter att objektsbeskrivningen upprättades och överlåtelsen genomfördes. Det är mot denna bakgrund svårt att förstå hur NN-YY kan rikta skadeståndskrav

mot honom för att ha återgett ett oriktigt andelstal, när det vid tidpunkten för köpet endast fanns *en* uppgift från bostadsrättsföreningen att tillgå.

NN-YY synes vilja göra gällande att det av den ekonomiska planen framgår ett annat andelstal för årsavgift. Denna uppgift bestrids, då det inte är styrkt att den ekonomiska planen innehåller en sådan uppgift. Vad NN-YY dessutom bortser från är att en mäklare inte har någon skyldighet att inhämta eller granska innehållet i en ekonomisk plan.

Ekonomisk skada

Den påstådda skadan om 109 589 kr bygger på en beräkning där den angivna indirekta nettoskulsättningen jämförs med en alternativ beräkning baserad på ett andelstal om 12,2859 procent. Det framgår emellertid inte av NN-YY:s framställning hur den indirekta nettoskulsättningen har beräknats till 614 296 kr eller vilka uppgifter som ligger till grund för detta belopp.

En ekonomisk skada ska rätteligen bedömas utifrån uppgiftens påverkan på bostadsrättens marknadsvärde. Det bestrids att de uppgifter som ligger till grund för kravet skulle ha haft någon negativ påverkan på bostadsrättens marknadsvärde, särskilt då kostnaderna förenade med bostadsrätten var kända för NN-YY. De anger själva i anmälan att "vi betalade i praktiken cirka 12,2859 procent av föreningens årsavgifter trots att objektsbeskrivningen angav 10,3627 procent". Någon förhöjd kostnad har därmed inte uppkommit.

Medvållande

NN-YY:s krav synes bygga på en felaktig uppfattning om att han borde ha inhämtat och granskat innehållet i den ekonomiska planen. NN-YY har själva haft möjlighet att före köpet inhämta, granska och göra en egen bedömning av samma handling. Deras underlåtenhet att göra det ska medföra att ett eventuellt skadestånd jämkas till noll.

NN-YY tillade bland annat följande:

Oaktsamhet

Mäklaren anger att andelstalet för årsavgift skulle ha justerats till 12,2859 procent först efter att extern expertis anlåtats. Det är inte korrekt. Procentsatsen 12,2859 framgår av föreningens registrerade ekonomiska plan från år 2020, vilken var gällande vid tidpunkten för köpet. Den externa utredningen ändrade alltså inte andelstalet, utan bekräftade att den procentsats som redan framgick av planen också

var den som tillämpades. Procentsatsen 10,3627 har aldrig varit det andelstal som faktiskt tillämpats för deras bostadsrätts andel av föreningens kostnader.

Mäklaren baserade objektsbeskrivningen på en mäklarbild som angav 10,3627 procent som andelstal för årsavgift. Samtidigt framgår av den ekonomiska planen att årsavgifter och kostnadsfördelning för deras bostadsrätt beräknades utifrån 12,2859 procent.

Deras invändning är att Mäklaren återgav uppgiften 10,3627 procent utan att kontrollera den mot den registrerade ekonomiska planen, trots att planen innehöll en annan procentsats än den som angavs i mäklarbilden. Detta borde ha föranlett ytterligare kontroll och klarläggande innan uppgifterna presenterades som korrekta i objektsbeskrivningen. En köpare måste kunna förlita sig på att centrala ekonomiska uppgifter som presenteras i en objektsbeskrivning har kontrollerats mot relevanta och registrerade handlingar innan de återges som korrekta. Genom att inte göra detta agerade Mäklaren oaktsamt.

Reklamation

De vill framhålla att de i augusti 2024 varken förstod eller rimligen kunde förstå att det kunde föreligga ett fel eller ett skadeståndsgrundande agerande. De agerade utan dröjsmål när avvikelserna faktiskt upptäcktes och frågan var därefter föremål för en omfattande och pågående utredning inom föreningen.

UTREDNINGEN

I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande:

ANDELSTAL:	Andel i förening 21,6049 %, andel av årsavgift 10,3627 %
BOSTADENS INDIREKTA	504707 kr
NETTOSKULDSÄTTNING:	Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Andelen beräknas som andelstalet för avgifter multiplicerat med föreningens nettoskuldsättning. Den består av räntebärande skulder med avdrag för räntebärande tillgångar och likvida medel. Underlagen för beräkningen kommer från föreningen.

I den s.k. mäklarbilden angavs bland annat följande:

Andelstal i %
- Insats: 21,6049
- Årsavgift: 10,3627

I den ekonomiska planen angavs bland annat följande, med den aktuella lägenhetens andelstal rödmarkerat:

Lägenhetsammanställning, totalt 5 lgh

Hus nr/ Lgh.nr	BOA	Antal Rum och Kök s)	Total insats (kr)	Andels- tal (%)	Årsavgift baserat på andelstal t)	Mån- avgift andelstal (kr)
Hus 1: 2 lgh						
1:1	38,0	2 RoK	1 495 000	11,8716	28 781	2 398
1:2	126,0	6 RoK	4 500 000	30,1005	72 974	6 081
Hus 2: 2 lgh						
110	94,8	4 RoK	4 000 000	23,6375	57 306	4 776
210	87,4	4 RoK	3 700 000	22,1046	53 589	4 466
Hus 3: 1 lgh						
3:1	40,0	2 RoK	3 500 000	12,2859	29 785	2 482
Summa	386		17 195 000	100,0000	242 435	
P-platser, 5 st ^{d)}		500 kr/mån/plats			30 000	
Totalt	386		17 195 000	100,0000	272 435	

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

En mäklare har ingen skyldighet att granska den ekonomiska planen. Av 3 kap. 15 § 2 st. fastighetsmäklarlagen framgår att mäklaren i ett visst fall – som inte är aktuellt här – ska *tillhandahålla* den ekonomiska planen, men inte heller i det fallet behöver mäklaren *granska* planen.

I den s.k. mäklarbilden angavs andelstalet avseende årsavgift till 10,3627 procent, se ovan under rubriken "Utredningen". Någon anledning till att Mäklaren borde ha ifrågasatt den uppgiften har inte framkommit. Det har inte heller påståtts att den indirekta nettoskuldsättningen skulle ha varit felaktigt beräknad, givet att den beräknades med andelstalet 10,3627 procent som grund.

Sammanfattningsvis har det inte framkommit att Mäklaren skulle ha agerat oaktsamt. NN-YY:s krav kan därför inte bifallas.

Nämnden tillägger att även om Mäklaren hade granskat den ekonomiska planen, vilket han alltså inte var skyldig att göra, är det inte givet att han av det skälet borde ha ifrågasatt andelstalet. En bostadsrättsförening är inte bunden av de andelstal som anges i den ekonomiska planen. Styrelsen kan också ändra beslutade andelstal, så länge det sker på ett sätt som inte strider mot stadgarna eller principen att alla medlemmar ska behandlas lika.

På nämndens vägnar:

Ingemar Persson

INFORMATION

I beslutet har deltagit: f.d. justitierådet Ingemar Persson, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, 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.