

**Anmälare**

NN

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Förbundsjuristen OB

**Vad saken gäller**

Skadestånd

---

**BESLUT**

NN har inte rätt till ersättning.

---

**YRKANDEN M.M.**

NN har begärt att Mäklaren ska betala 212 496 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 18 mars 2025 köpte NN en bostadsrättslägenhet i Förstaden för 2 600 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Enligt NN lämnade Mäklaren felaktig information om en "kapitalskuld" som belastade bostadsrätten. Han 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 ersättningskyldig.

## VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

### NN

#### *Bakgrund*

I samband med köpet fick han information om att föreningen hade god ekonomi och att man vid årsskiftet skulle omsätta två lån till betydligt lägre ränta. Därmed skulle månadskostnaden sänkas och eventuellt skulle återbetalning ske, men så blev det inte.

I objektsbeskrivningen angavs en nettoskuldsättning om 273 700 kr, vilket han uppfattade som den skuld som var hänförlig till bostadsrätten. Inför kontraktsskrivningen kontaktade han Mäklaren och framförde att han avsåg att lösa skulden om cirka 270 000 kr. Vid kontraktstillfället hade nettoskuldsättningen justerats till 261 646 kr och Mäklaren uppgav att detta skulle hanteras i samband med tillträdet.

Inför tillträdet tog han återigen upp frågan och bad att skulden skulle inkluderas i likvidavräkningen. Mäklaren uppgav då att detta endast kunde hanteras vid årsskiftet och att han behövde vända sig till föreningens ekonomiska förvaltare.

I november kontaktade han föreningens ordförande för att få klarhet i skuldens storlek. Han informerades då om att kapitalskulden uppgick till 461 221 kr. Denna uppgift hade inte tidigare kommunicerats till honom, trots att han vid upprepade tillfällen lyft frågan kring skulden.

Han kontaktade omedelbart Mäklaren för att kräva ersättning. De träffades på dennes kontor den 7 november 2025. Mäklaren sa att han hade pratat med sina jurister, som hävdade att han inte pågått något fel. Mäklaren hänvisade honom också till att kontakta Mäklarsamfundets kundombudsman, vilket han gjorde vid flera tillfällen den kommande tiden. Där fick han ingen hjälp eller konkreta råd, även om de sa att de förstod hans situation. I början av år 2026 kontaktade han en advokat för att få rättsida på hur han skulle gå till väga. Till slut fick han höra talas

om FRN, som han inte visste fanns. Han kan tycka att Mäklaren borde upplyst honom om detta.

#### *Mäklarens ansvar*

Det rör sig om en väsentlig ekonomisk uppgift, nämligen den kapitalskuld som belastar bostadsrätten. Skillnaden mellan nettoskuldsättning och faktisk kapitalskuld är betydande och av direkt ekonomisk betydelse för köparen.

Det är hans uppfattning att Mäklaren brustit i sin upplysningsplikt genom att:

- inte tydligt redovisa kapitalskuldens storlek,
- inte klargöra skillnaden mellan nettoskuldsättning och kapitalskuld, samt
- inte besvara hans upprepade frågor om skulden på ett korrekt och fullständigt sätt.

#### *Skada*

Han utgick från att nettoskuldsättningen motsvarade den skuld som belastade bostaden. Enligt den objektsbeskrivning han signerade uppgick den till 248 725 kr. Den faktiska kapitalskulden visade sig dock uppgå till 461 221 kr.

Den ekonomiska skada han därmed lidit uppgår till mellanskillnaden, det vill säga 212 496 kr.

#### **Mäklaren**

##### *Grunder*

Reklamation har skett för sent.

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

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

Orsakssamband saknas mellan den påstådda oaktsamheten och den påstådda skadan.

På grund av medvållande ska ett skadestånd jämkas.

### *Bakgrund och sakomständigheter*

Bostadsrättsföreningen erbjöd sina medlemmar möjlighet att göra ett frivilligt kapitaltillskott, innebärande att bostadsrättshavaren kunde amortera ned och därigenom minska sin bostadsrätts andel av föreningens lån. Genom ett sådant kapitaltillskott kunde även månadsavgiften för bostadsrätten sänkas.

NN har felaktigt utgått från att bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning motsvarade bostadsrättens andel av föreningens lån (nedan "kapitalskulden") och gör gällande att han bär ansvar för denna missuppfattning.

I objektsbeskrivningen angavs bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning till 261 646 kr. NN gör gällande att bostadsrättens kapitalskuld uppgår till 461 221 kr och yrkar skadestånd motsvarande mellanskillnaden mellan dessa belopp.

### *Reklamation*

Reklamationen framställdes den 27 april 2026. Han gör gällande att reklamationsfristen började löpa i början av november 2025, då NN enligt egen uppgift var i kontakt med bostadsrättsföreningens ordförande och fick information om kapitalskuldens storlek. NN har vidare uppgett att ett möte i frågan ägde rum med honom den 7 november 2025, vilket är korrekt. NN hade således senast vid denna tidpunkt kännedom om de omständigheter som ligger till grund för kravet.

Det bestrids att någon reklamation har tillställts honom före den 27 april 2026. Mot denna bakgrund, och då reklamation framställdes först mer än fem månader senare, har NN inte reklamerat inom skälig tid.

### *Oaktsamhet*

Samtliga av NN:s påståenden bestrids i sin helhet. Han har vid utförandet av sitt uppdrag inte agerat oaktsamt i något av de avseenden som görs gällande.

En fastighetsmäklare har enligt fastighetsmäklarlagen inte någon skyldighet att lämna uppgifter om storleken på bostadsrättens andel av föreningens lån. Det har således inte ålegat honom att ange vilket kapitalbelopp som kunde krävas för att helt eller delvis lösa bostadsrättens andel av föreningens lån.

Han har inte åsidosatt sin upplysningsskyldighet gentemot tilltänkta köpare. Han saknade kännedom om kapitalskuldens storlek och har därför inte kunnat lämna några uppgifter i denna del.

Vid förmedlingen har han, i enlighet med fastighetsmäklarlagens krav, lämnat de uppgifter som obligatoriskt ska anges i objektsbeskrivningen, däribland bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning samt månadsavgift.

Det bestrids att anmälaren inför kontraktsskrivning skulle ha uttalat att han avsåg att lösa skulden om cirka 270 000 kr, samt att han med anledning därav skulle ha anfört att frågan skulle hanteras i samband med tillträdet. Någon sådan diskussion har inte förekommit mellan parterna.

Det bestrids även att NN inför tillträdet skulle ha framfört önskemål om att reglera någon kapitalskuld eller i övrigt aktualiserat frågan om kapitaltillskott. Påståendet att frågan skulle ha tagits upp vid upprepade tillfällen är således felaktigt. Frågan aktualiserades först efter tillträdet, då NN kontaktade honom.

Det har inte förelegat någon omständighet som gett Mäklaren anledning att särskilt upplysa om skillnaden mellan indirekt nettoskuldsättning och kapitalskuld. NN tog inte upp frågan före köpet och han var således inte medveten om att NN hade gjort en felaktig tolkning av dessa begrepp.

#### *Skada och orsakssamband*

Det bestrids att NN har lidit någon ekonomisk skada som har orsakssamband med mäklartjänsten. NN har därmed inte rätt till ersättning motsvarande mellanskillnaden mellan den i objektsbeskrivningen angivna indirekta nettoskuldsättningen och den av NN påstådda kapitalskulden.

NN har inte styrkt att den påstådda kapitalskulden uppgår till angivet belopp. Det noteras att den i objektsbeskrivningen angivna indirekta nettoskuldsättningen är 261 646 kr, och inte till det belopp som anges i anmälan till FRN.

Det är inte styrkt att bostadsrättens marknadsvärde skulle ha påverkats negativt om den påstådda kapitalskulden varit känd vid tidpunkten för köpet. Köpeskillingen har fastställts med utgångspunkt i den information som framgår av objektsbeskrivningen, däribland uppgift om månadsavgiften. Den angivna månadsavgiften avser den vid köpet gällande avgiften och är beräknad utan beaktande av ett eventuellt kapitaltillskott. NN har således vid köptillfället haft tillgång till de korrekta ekonomiska uppgifterna vid sitt beslut om förvärv. Det har därmed inte förelegat någon felaktig uppgift som påverkat köpeskillingen.

Kapitaltillskottet är frivilligt och innebär inte någon skyldighet för NN att erlagga det aktuella beloppet till bostadsrättsföreningen. NN:s uppfattning att den i ob-

jektsbeskrivningen angivna indirekta nettoskuldsättningen motsvarade bostadsrättens kapitalskuld grundar sig inte på någon uppgift från honom, utan på NN:s egen tolkning av informationen. Denna missuppfattning kan därmed inte hänföras till mäklartjänsten. Något orsakssamband mellan mäklartjänsten och den påstådda skadan föreligger således inte.

#### *Medvållande*

Om kapitalskulden var av väsentlig betydelse för NN ålåg det honom att närmare undersöka frågan, i första hand genom att vända sig till bostadsrättsföreningen för att få klarhet i vad som krävdes för att lösa kapitalskulden. Genom att underlåta detta, och i stället utgå från egna antaganden om skuldens storlek, har NN själv orsakat den påstådda skadan.

#### **Nämnden ställde följande fråga till Mäklaren:**

”Som det får uppfattas gör anmälaren gällande att den indirekta nettoskuldsättningen redovisades med ett för lågt belopp på grund av att mäklaren inte tog hänsyn till att föreningen hade differentierade insatser och andelstal. Du bör yttra dig över detta.”

#### **Mäklaren svarade följande:**

Han bestrider att den indirekta nettoskuldsättningen har beräknats till ett för lågt belopp.

Av anmälan framgår varken vilket belopp NN anser utgöra korrekt indirekt nettoskuldsättning eller på vilket sätt den av honom redovisade uppgiften skulle vara felaktig. Det går inte heller att utläsa att differentierade andelstal/insats skulle utgöra grunden för den påstådda felberäkningen.

Beloppet som nämns i anmälan är 461 221 kr, vilket synes avse kapitalskulden hänförlig till bostadsrätten. Även detta belopp ifrågasätts, eftersom det inte har styrkts genom underlag från bostadsrättsföreningen.

Den indirekta nettoskuldsättningen har beräknats korrekt med tillämpning av relevant andelstal.

Som han har uppfattat informationen från bostadsrättsföreningen är några differentierade andelstal inte knutna till bostadsrätten. Följaktligen redovisar bostadsrättsföreningen inte några andra andelstal än insatsandel och andelstal för årsavgift.

NN har inte styrkt att någon ekonomisk skada har uppkommit, vare sig till följd av en sammanblandning av begreppen indirekt nettoskuldsättning och kapitalskuld hänförlig till bostadsrätten eller till följd av att den indirekta nettoskuldsättningen skulle ha beräknats till ett för lågt belopp.

Eftersom NN vid tidpunkten för köpet hade full kännedom om de månatliga kostnaderna för bostadsrätten kan han svårligen hävda att han blivit vilseledd i fråga om vad han faktiskt haft att betala för bostadsrättens "skuld" i förhållande till bostadsrättsföreningens totala skuldsättning. Vad avser eventuellt frivilligt kapitaltillskott har det ankommit på anmälaren själv att utreda storleken av detta.

### **NN tillade i huvudsak följande:**

#### *Reklamation*

Kravet framfördes första gången den 7 november 2025 vid ett möte med Mäklaren och vid ett flertal tillfällen fram till början av mars 2026. Huvudsakligen med telefonkontakt och sms. Mäklaren förnekade ansvar och anmodade honom att kontakta Mäklarsamfundet. Den kontakten visade sig vara helt utan hjälp, så han började förbereda en stämning mot Mäklaren.

#### *Oaktsamhet*

Oaktsamheten är att Mäklaren har redovisat fel skuldbelopp för lägenheten.

Mäklaren har förnekat att han kände till att det fanns en kapitalskuld, trots att han vid flertal tillfällen kontaktat både styrelse och förvaltare. När han konfronterade Mäklaren om de kontakterna, svarade Mäklaren att han besökt deras hemsidor. Att besöka en hemsida är inte likvärdigt en kontakt.

Nu skriver Mäklaren att "han inte kände till kapitalskuldens storlek" och därför inte kunde lämna besked. Det innebär att Mäklaren hade kännedom att det fanns en kapitalskuld, men trots det så åsidosatte han sin skyldighet att ta reda på beloppet och förmedla det.

Att Mäklaren förnekar att han vid flera tillfällen har förmedlat att han ville lösa den angivna nettoskulden, och senast vid kontraktsskrivandet den 1 september 2025, är osant.

Att Mäklaren inte har någon skyldighet att upplysa om skillnaden mellan nettoskuld och kapitalskuld är märkligt, då det har väsentlig betydelse för affären.

Att han inte tog upp frågan före köpet beror ju självklart på att han inte fått den informationen.

Mäklaren har konsekvent redovisat nettoskulden för lägenheten, vilket är helt felaktigt. Nettoskulden är föreningens samlade tillgångar och skulder fördelade över samtliga lägenheter. Men då ett antal ägare har valt att betala av sina lån, så blir beloppet felaktigt. Hade ingen ägare betalat av sitt lån, så hade nettoskuld och kapitalskuld varit likvärdigt.

#### *Skada och orsakssamband*

Den ekonomiska skadan är att det egentliga skuldbeloppet är drygt 200 000 kr mer än det redovisade.

Den ekonomiska skadan är att han får betala drygt 200 000 mer för att lösa lägenhetens lån.

Att kapitalskulden är 461 221 kr styrks genom ingiven avi från Fastighetsförvaltningsbolaget.

#### *Medvållande*

Han förnekar att han på något sätt skulle vara medvållande.

Om kapitalskulden var av väsentlig betydelse skulle han ha undersökt det. Han har inte under något tillfälle fått information om att det fanns en kapitalskuld – och då är det omöjligt att undersöka den.

#### **Mäklaren tillade i huvudsak följande:**

Ett frivilligt kapitaltillskott, som inte är en obligatorisk kostnad, kan inte i sig anses utgöra en ekonomisk skada i skadeståndsrättslig mening. I detta fall har NN haft kännedom om bostadsrättens månadsavgift utan kapitaltillskott vid förvärvet och har därmed kunnat bedöma bostadsrättens löpande kostnader. En ersättning motsvarande mellanskillnaden mellan den angivna indirekta nettoskuldsättningen och kapitalskulden skulle innebära att NN köpt en bostadsrätt med en månadsavgift om 4 592 kr till priset av en bostadsrätt med en lägre månadsavgift. I ett sådant fall uppstår en ekonomisk vinst.

#### **UTREDNINGEN**

I objektsbeskrivningen angavs följande:

**Månadsavgift**

4 592 kr

Den s.k. mäklarbilden hade följande innehåll:

**Mäklarbild**

|                               |                      |                        |
|-------------------------------|----------------------|------------------------|
| Beteckning                    | Förening             |                        |
| Objektets adress              | Folkbokföringsnr.    |                        |
| Lägenhetstyp                  | Area                 | Biarea                 |
| 2 rokV                        | 64,40 m <sup>2</sup> | 0,00 m <sup>2</sup>    |
| Insats                        | Fondsaldo            | Skuld till föreningen  |
| 39 405,00 kr                  | 0,00 kr              | 0,00 kr                |
| Insatsandel                   | Andel av årsavgift   | Andel av kapitalavgift |
| 1,58891 %                     | 1,58861 %            | Ej angivet             |
| Annan information om objektet |                      | Utmätt                 |
|                               |                      | Nej                    |

**Årsavgifter, tillägg och avdrag inkl. ev. moms**

Debiteras månadsvis

| Avgift/tillägg/avdrag | Årsbelopp    | Varav moms | Fr.o.m.    | T.o.m. |
|-----------------------|--------------|------------|------------|--------|
| Avgift Bostad         | 39 240,00 kr | 0,00 kr    | 2025-01-01 |        |
| Avgift Kapital        | 15 864,00 kr | 0,00 kr    | 2025-01-01 |        |
| Summa                 | 55 104,00 kr | 0,00 kr    |            |        |

Föreningen har individuell mätning och debitering.

NN har gett in följande avi från bostadsrättsföreningen:

[Avi från bostadsrättsföreningen. Inte medtagen i det anonymiserade beslutet.]

**NÄMNDENS BEDÖMNING***Allmänt om reklamation*

Den som vill kräva skadestånd av en mäklare ska reklamera inom skälig från det att han eller hon insåg eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för kravet. Det framgår av 3 kap. 26 § 1 st. fastighetsmäklarlagen.

Reklamationsfristens längd får avgöras från fall till fall, där bland annat sakens komplexitet har betydelse. I 17 § konsumenttjänstlagen anges att en reklamation inom två månader från det att konsumenten faktiskt märkte felet (alltså inte borde ha märkt det) alltid ska anses ha skett i rätt tid. Någon motsvarande bestämmelse finns inte i fastighetsmäklarlagen, men i förarbetena anges att reklamationsfristen bör vara förhållandevis generös i konsumentförhållanden, se prop. 2010/11:15 s. 63. Den skadelidande kan dock inte dröja hur länge som helst med att reklamera.

Det är den skadelidande som har bevisbördan för att reklamation har skett. Med andra ord: om den skadelidande inte kan bevisa att reklamation har skett inom skälig tid, innebär det normalt att den skadelidande inte kan få något skadestånd.

#### *Bedömningen i detta fall*

Parterna förefaller överens om att reklamationsfristen började löpa senast den 7 november 2025. Mot Mäklarens förnekande har NN inte visat att reklamation skedde före den 27 april 2026.

Reklamation skedde alltså nästan sex månader efter det att reklamationsfristen började löpa. Det är inte inom skälig tid. Kravet ska avslås redan på den grunden.

#### *Övrigt*

På förekommen anledning vill nämnden tillägga följande:

I objektsbeskrivningen angavs månadsavgiften korrekt till 4 592 kr, om detta förefaller parterna överens.

Månadsavgiften avspeglade föreningens kostnader för drift, underhåll och lån vid tidpunkten för köpet.

Om det hade gjorts ett kapitaltillskott för den aktuella bostadsrätten hade månadsavgiften varit lägre – och priset för bostadsrätten hade då blivit högre. Annorlunda uttryckt: om NN skulle kompenseras med det begärda beloppet, hade det inneburet att han fått en bostadsrätt med låg månadsavgift till priset av en bostadsrätt med hög månadsavgift. Han hade då inte kompenserats för en förlust utan i stället gjort en vinst.

---

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.