

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen DH

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala 185 000 kr.

Mäklaren har motsatt sig kravet och inte godtagit det begärda beloppet som rimligt i och för sig.

BAKGRUND

Den 3 september 2024 köpte NN en i byggnad på arrenderad mark i Småstaden för 1 005 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Enligt NN agerade Mäklaren oaktsamt i följande avseenden:

- Undanhållit tidigare bud på byggnaden och diskussion om arrendeavgiften.
- Underlåtit att informera om en tidigare vattenskada.
- Underlåtit att informera om att markägaren hade ett krav på betalning av arrendeavgiften mot den tidigare arrendatorn.
- Underlåtit att se till att NN:s make angavs som köpare i köpekontraktet.

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

Hon anser att Mäklaren medvetet har undanhållit tidigare bud på fastigheten samt bud avseende arrendeavgiften. Detta har skett i ett strategiskt syfte att påverka hennes uppfattning om fastighetens värde samt att driva upp arrendeavgiften inför avtalsskrivning.

Enligt fastighetsmäklarlagen och god fastighetsmäklarsed ska all information som är av betydelse för köparen tillhandahållas på ett öppet och korrekt sätt. Den information som undanhölls var avgörande för hennes beslut under förhandlingarna.

Det finns bevisning i form av sms-korrespondens mellan Mäklaren och en tidigare intressent som valde att dra sig ur affären. Denna kommunikation visar att tidigare bud fanns och att arrendeavgiften diskuterats i ett helt annat spann än vad som presenterades för henne.

Nedan finns en sammanställning av hur Mäklaren har vilselett henne.

Tidigare bud m.m.

Vid visning och budgivning undanhöll Mäklaren viktig information om tidigare bud på stugan, som inkom endast några månader tidigare. Det framkom inte att markägaren då accepterat ett arrende på 24 000 kr.

Om hon hade känt till att markägaren redan gått med på ett lägre arrende, hade hon aldrig accepterat det högre beloppet. Den avgift hon betalar idag är dessutom mer än dubbelt så hög som genomsnittet i området.

Mäklaren hävdade att samtliga arrenden i området skulle höjas till liknande nivå, men hon har i efterhand tagit del av flera avtal i området som visar att arrendena ligger mellan 3 000 och 15 000 kr. Hennes avgift på 30 000 kr kan inte betraktas som skälig.

Trots detta påstod både Mäklaren och deras juridiska ombud att avgiften var marknadsmässig och rimlig. Vidare fick hon höra att om hon inte accepterade arrendavtalet – även med formuleringen att det skulle vara "skäligt" – så skulle det betraktas som ett kontraktsbrott. Hon uppfattade det som ett påtryckningsmedel snarare än ett korrekt juridiskt ställningstagande.

Mäklaren känner mycket väl till vad som är normala arrendavgifter i området. Under hela processen upplevde hon att hon blev vilseledd och pressad att acceptera ett oskäligt arrende.

Vattenskada

Stugan hade haft en omfattande vattenskada under våren 2024.

Mäklaren informerade inte om den tidigare vattenskadan – varken i marknadsföringen, under visningen eller vid kontraktsskrivningen. Hon fick reda på skadan först efter köpet, genom samtal med grannar i området.

När hon kontaktade Mäklaren för att få klarhet, bekräftade Mäklaren i mejlkorrespondens att huset hade renoverats just på grund av denna vattenskada. Det är därmed tydligt att Mäklaren kände till detta, men underlät att informera om det.

Hon fick heller aldrig ta del av några dokument eller fakturor kopplade till skadan före eller under budgivningen.

Hade hon haft kännedom om vattenskadan innan köpet, hade hon lagt ett väsentligt lägre bud – uppskattningsvis minst 50 000 kr lägre. En tidigare fuktskada kan även innebära framtida problem, vilket hade påverkat både hennes värdering av fastigheten och hennes beslut att köpa.

Markägaren har ett betalningskrav på tidigare ägaren

Information om betalningskrav och att Mäklarens mäklarföretag skulle betala detta till markägaren, genom avdrag från köpesumman, fick hon reda på under överlämningsdagen. Mäklaren har undanhållit denna information, som hade varit avgörande vid förhandling av nytt arrendavtal och avgift.

Mäklaren påstod att avgiften inte var betald och att markägaren vill ha upp arrendeavgiften på grund av detta.

Mäklaren påstod att markägaren skulle nog vilja driva in the pengar han förlorat på att tidigare stugägare inte hade betalat arrendeavgiften på ett år. Vid detta tillfälle fanns det redan ett krav på att den utstående avgiften skulle betalas tillbaka från köpesumman. Mäklaren undanhöll informationen på kravet, hade hon haft denna information hade det stärkt hennes förhandlingsläge.

Hennes man skulle stått på avtalet

Vid kontraktsskrivningen sa hon att även hennes man skulle stå på avtalet eftersom han betalade hälften av köpesumman. Han var inte där, men Mäklaren sa att det kan man enkelt lägga till i efterhand. Det visade sig att man måste ta fram ett helt nytt köpekontrakt och det kan leda till nya kostnader.

Sammanfattning och skada

1. Mäklaren undanhöll medvetet tidigare bud för stugan samt ett förslag till arrendeavgift som markägaren skulle ha accepterat. Hade hon känt till det hade vi aldrig accepterat den oskäligen arrendeavgiften. Om de inte skrev på arrendeavtalet hotade Mäklaren med kontraktsbrott och stämning.

Vid köpet informerades hon inte om att arrendeavgiften var väsentligt högre än liknande tomter i området. Den aktuella avgiften är 100 procent högre än jämförbara arrenden. Mäklaren hävdade att avgiften var skälig. Mäklaren har dock dokumenterat god kännedom om området och borde ha upplyst henne om att avgiften var orimlig.

Detta har direkt påverkat bostadens marknadsvärde, då en köpare sannolikt inte är villig att betala samma pris för en bostad med dubbelt så hög arrendeavgift. Hon uppskattar värdeminskningen till minst 100 000 kr.

2. Hon fick ingen information om vattenskadan, som hade inträffat bara några månader innan försäljningen och som kände till. Denna skada var inte dokumenterad i objektsbeskrivningen och framkom först efter kontraktsskrivning. Det är hennes uppfattning att detta är ett dolt fel. Hon hade lagt 50 000 kr lägre bud med vetskap om vattenskadan.
3. Information om betalningskravet mot tidigare ägare och att Mäklarens mäklarföretag skulle betala detta till markägaren, genom avdrag från köpesumman,

fick hon reda på under tillträdesdagen. Mäklaren har undanhållit denna information som hade varit avgörande vid förhandling av nytt arrendeavtal och avgift. Information om betalningskrav kunde hon ha använt i sina förhandlingar med markägaren. Mäklaren påstod att avgiften inte var betald och att markägaren vill ha upp avgiften pga av detta. Skadan i denna del uppgår till 30 000 kr.

4. Vid kontraktsskrivningen sa hon att även hennes man skulle stå på avtalet. Mäklaren sa att det kan man enkelt lägga till i efterhand. Det visade sig att om man måste ta fram ett helt nytt avtal, kan detta leda till nya kostnader. 5 000 kr för att anlita jurist för rådgivning och skriva nytt avtal.

Mäklaren

Arrendeavgiften

Omständigheter

NN har krävt skadestånd med 100 000 kr. Till grund för kravet har NN åberopat i huvudsak att hon undanhöll information avseende arrendeavgiften och gett felaktig information om den skäligen nivån för arrendeavgiften.

Hon fick i uppdrag att förmedla det aktuella objektet – en stuga uppförd på arrenderad mark – i november 2023. Tomten om 1 021 kvadratmeter är en av de större i området. Hon fick senare reda på att markägaren hade sagt upp arrendeavtalet med säljaren på grund av utebliven betalning av arrendeavgiften, samt att säljaren hade accepterat uppsägningen. Arrendeavgiften enligt det uppsagda arrendeavtalet var 24 000 kr/år. Markägaren var beredd att teckna ett nytt arrendeavtal med en köpare av stugan.

Hon hade kontakt med markägaren i maj 2024, i samband med att en spekulant var intresserad av att köpa den arrenderade marken tillsammans med stugan. Markägaren tackade nej till det erbjudandet och meddelade i sms den 17 maj 2024 att den nya arrendeavgiften skulle uppgå till cirka 35 000 kr/år.

Den 16 juni 2024 hade hon en ny kontakt med markägaren. Markägaren meddelade då i stället att den nya arrendeavgiften skulle vara "liknande den som [säljaren] har nu tillsvidare". Markägaren meddelade även att dennes övriga arrendeavtal skulle sägas upp under hösten 2024 för omförhandling. Såvitt hon känner till har markägaren ännu inte kommit överens med de övriga arrendatorerna om nya arrendeavgifter.

Hon hade bokat in en öppen visning av stugan på eftermiddagen den 3 september 2024. NN hörde av sig och lade ett bud om 995 000 kr den 2 september 2024, under förutsättning att parterna omedelbart skrev under ett köpekontrakt. NN skulle nämligen snart åka tillbaka till Storbritannien. NN ställde även upp som villkor att få en förhandsvisning av stugan på förmiddagen den 3 september 2024. Vid förhandsvisningen fick NN information om att arrendeavtalet var uppsagt och att nytt arrendeavtal skulle behöva tecknas före tillträdesdagen.

Säljaren gick med på att omedelbart underteckna köpekontrakt, men mot en något högre köpeskilling, 1 005 000 kr. Av detta skäl ställdes den planerade öppna visningen in.

Hon tog omgående fram ett kontraktsförslag, och några timmar efter förhandsvisningen skrev parterna under köpekontraktet. I köpekontraktet fanns i § 8 en klausul med innebörd att köpet var villkorat av att markägaren inte utnyttjade sin rätt att återta arrendestället. I kontraktet fanns även följande klausul i § 13:

§ 13 Övriga villkor

Då arrenderätten är förverkad i enlighet med undertecknad uppsägning 2023-12-22, är köpets giltighet beroende av att markägaren senast 2024-11-01 har upprättat och ingått ett nytt arrendeavtal med köparen.

Köparen är medveten om att arrendeavgiften kan komma att höjas, höjningen ska dock vara skälig. Om oenighet kring skälighet uppstår ska detta avgöras av arrendenämnden.

Efter detta inledde NN en förhandling med markägaren om det nya arrendeavtalet. Hon har ingen närmare kännedom om dessa förhandlingar, bortsett från att NN återkom till henne med anledning av att hon tyckte att markägaren krävde en för hög arrendeavgift. Hon rekommenderade då NN att ta kontakt med andra markägare i området för att få en bättre uppfattning om marknadsläget.

Den 12 november 2024 ingick NN och markägaren ett nytt arrendeavtal, med en arrendeavgift om 29 000 kr/år.

Grunder för bestridandet

I första hand bestrids kravet på den grunden att hon inte uppsåtligt eller av oaktsamhet har åsidosatt någon skadeståndssanktionerad bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. NN har i huvudsak påstått att hon har vilselett NN och gett felaktig information, vilket hon tillbakavisar.

Det fanns inget tidigare bud på stugan. Den tidigare spekulanten var endast intresserad av att köpa tomten tillsammans med stugan, vilket inte omfattades av hennes förmedlingsuppdrag. Markägaren hade inte accepterat en ny arrendeavgift om

24 000 kr. Markägaren lämnade beskedet att den nya arrendeavgiften skulle vara "liknande" den som säljaren hade haft (24 000 kr/år). Beskedet får uppfattas som preliminärt med hänsyn till att övriga arrendeavtal skulle sägas upp under hösten 2024 för omförhandling. Hon har lämnat korrekt information till NN om den arrendeavgift som säljaren betalade. NN har varit införstådd med att markägaren i den kommande förhandlingen kunde komma att kräva en högre arrendeavgift än den som säljaren betalade, vilket formuleringen i § 13 i köpekontraktet visar.

Hon kan inte vitsorda påståendena om nivån på arrendeavgifterna i området. Det relevanta är dessutom hur höga arrendeavgifterna skulle vara efter omförhandling av de arrendeavtal som sagts upp i närtid, vilket bäst visade vad en marknadsmässig nivå var i nuläget. Hon hade ingen insyn i dessa omförhandlingar, men hade förstått det som att markägare i området har som ambition att få till stånd en generell höjning av arrendeavgifterna. Hon har fått uppgift om att en annan markägare i området i en omförhandling har begärt en arrendeavgift om 24 000 kr/år för en tomt om 582 kvadratmeter, vilket skulle innebära en arrendeavgift per kvadratmeter som är 45 procent högre än den som NN betalar.

Hon har inte uttalat sig om vad som är en rimlig och marknadsmässig arrendeavgift. Det har varit upp till NN att själv komma överens om en ny arrendeavgift med markägaren. Hon har under alla förhållanden svårt att se att NN:s nya arrendeavgift om 29 000 kr/år skulle kunna ses som oskälig. Jämfört med den tidigare arrendeavgiften – som avtalades år 2016 och som därefter endast uppjusterats enligt index till 24 000 kr/år – motsvarar det en höjning om 20 procent.

Under förhandlingen med markägaren meddelade NN att hon hade börjat fundera på att dra sig ur köpet. Hon informerade då om vad konsekvenserna kunde bli och att det fanns en risk för att NN kunde bli skadeståndsskyldig mot säljaren. Hon förklarade också att hon inte kunde avgöra vad som var en skälig arrendeavgift.

Sammanfattningsvis har hon inte åsidosatt någon skyldighet enligt fastighetsmäklarlagen och under inga omständigheter har hon gjort det med uppsåt eller av oakt-samhet.

I andra hand bestrids kravet på den grunden att hon inte orsakat en skada med begärt belopp.

NN menar att skadan uppgår till 100 000 kr och att beloppet motsvarar värde-minskningen till följd av att den nya arrendeavgiften skulle vara dubbelt så hög som avgiften enligt jämförbara arrendeavtal. Som redan nämnts bestrider hon att arrendeavgiften är högre än den marknadsmässiga nivån i området. Vidare förstår

hon inte varför skadan ska bestämmas i förhållande till vilken arrendeavgift som andra har. NN har köpt stugan med vetskapen om att säljaren hade en arrendeavgift om 24 000 kr/år, samt att arrendeavgiften kunde komma att höjas i ett nytt arrendeavtal med markägaren. Det saknas förklaring till varför skadan ska uppgå till 100 000 kr och utredning till stöd för beloppets storlek.

Vidare är det NN som själv förhandlat fram den nya arrendeavgiften med markägaren, utan inblandning från henne. Hon ser därför inte hur hon ska ha orsakat den skada som NN gör gällande.

Vattenskada

I första hand bestrids kravet på den grunden att hon inte uppsåtligen eller av oaktsamhet har åsidosatt någon skadeståndssanktionerad bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. Hon har inte blivit informerad av säljaren om en vattenskada som inträffat våren 2024 eller gjort någon egen iakttagelse av en sådan skada under uppdraget. Hon har för övrigt ingen kännedom om skadan och dess omfattning. En vattenskada inträffade 2020, vilken åtgärdades år 2020 eller 2021. Därav att det stod i objektsbeskrivningen att stugan renoverades invändigt då.

I andra hand bestrids kravet på den grunden att hon inte orsakat en skada med begärt belopp. Det är oklart vilken skadan är för NN och varför en tidigare vattenskada som åtgärdats skulle påverka köpeskillingen. Det saknas också bevisning till stöd för det begärda beloppets storlek.

Markägarens betalningskrav mot säljaren

I första hand bestrids kravet på den grunden att hon inte uppsåtligen eller av oaktsamhet har åsidosatt någon skadeståndssanktionerad bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. Hon har inte haft någon skyldighet att informera NN om ett betalningskrav från markägaren mot säljaren.

NN har hur som helst fått information vid förhandsvisningen och i kontraktet om att arrendeavtalet var förverkat på grund av utebliven betalning av arrendeavgiften.

I andra hand bestrids kravet på den grunden att hon inte orsakat en skada med begärt belopp. Hon förstår inte på vilket sätt information om säljarens och markägarens ekonomiska mellanhavanden skulle påverka köpeskillingens storlek. Köpeskillingen har dessutom bestämts i tiden innan NN inledde sin förhandling med markägaren. Varför förhandlingen med markägaren om de framtida arrendeavgif-

terna skulle påverkas av markägarens krav mot säljaren avseende obetalda arrendeavgifter i det förflutna är också oklart. Det saknas slutligen förklaring till det begärda beloppets storlek och bevisning till stöd för det.

Nytt avtal och juridisk rådgivning

I första hand bestrids kravet på den grunden att hon inte uppsåtligt eller av oakt-samhet har åsidosatt någon skadeståndssanktionerad bestämmelse i fastighets-mäklarlagen.

Som beskrivits genomfördes kontraktsskrivningen med kort varsel. NN:s make var inte på plats och det gick inte att ta fram en fullmakt, varför NN fick stå som ensam köpare. Hon förklarade att maken kunde läggas till som köpare i efterhand och hon erbjöd sig att hjälpa till med det kostnadsfritt nästa gång NN och hennes make var på Ön. De kom överens om att de skulle komma till hennes kontor strax efter nyår, men mötet avbokades av NN på grund av att NN:s barn hade blivit sjukt. Hon erbjöd en ny tid, varvid NN svarade att hon och hennes make skulle ombesörja över-låtelsen mellan dem själva.

I andra hand bestrids kravet på den grunden att hon inte orsakat en skada med begärt belopp. Något underlag avseende skadans storlek har inte presenterats. Eventuell skada har orsakats av att NN beslutade att underteckna köpekontraktet ensam och att NN sedan tackat nej till hennes erbjudande om att kostnadsfritt hantera överlåtelsen mellan NN och hennes make.

NN tillade i huvudsak följande:

Omständigheter

Det föreligger skriftlig dokumentation som visar att:

- Arrendet för fastigheten initialt begärdes till 35 000 kr, vid tidigare bud.
- Markägaren därefter var beredd att acceptera 24 000 kr, vid tidigare bud.
- Denna kommunikation ägde rum i maj och juni 2024, endast några månader före min budgivning i augusti.

Mäklaren har i efterhand bekräftat att hon hade kännedom om dessa uppgifter.

Trots detta valde Mäklaren att underhålla denna information, både vid visningen, vid kontraktsskrivningen och under den 30-dagarsperiod då hon förhandlade med markägaren om arrendeavgiften. Hon var i kontakt med Mäklaren vid flera tillfällen

under förhandlingsperioden. Hon ställde vid upprepade tillfällen frågor om arrendeavgiften och om bakgrund till prissättningen till Mäklaren, men hon uteslöt information om tidigare förhandlingar och låtsades om att hon inte visste vad arrendeavgiften kunde hamna på. I stället lämnades uppgifter som kunde bedömas som vilseledande och som syftade till att dölja tidigare förhandlingar.

Bedömning av mäklarens agerande

Det är utrett genom dokumentation och Mäklaren egna uppgifter att:

- Mäklaren medvetet undanhöll information om tidigare bud och förhandlingar,
- Den undanhållna informationen var direkt relevant för hennes prisbedömning och förhandlingsmöjligheter,
- Mäklarens agerande kan bedömas som ett brott mot redovisningsplikten, opartiskhetsplikten och god fastighetsmäklarsed, och att
- Mäklaren använde informationen som en del av en säljstrategi efter ett tidigare misslyckat försäljningsförsök.

Vidare framfördes under förhandlingstiden påtryckningar om kontraktsbrott och stämning från Mäklaren, vilket skapade en situation där hon upplevde sig tvungen att underteckna arrendeavtalet. Skrev hon inte på så begick hon kontraktsbrott med stämning som en möjlig följd.

Möjlig intressekonflikt

Mäklaren har omfattande erfarenhet av försäljningar i området Stadsdelen och har återkommande uppdrag från både stug- och markägare. Det föreligger därmed omständigheter som indikerar en intressekonflikt. Tomterna i området är värda miljoner och Mäklaren har allt att vinna på att hålla goda relationer med markägarna så att hon kan sköta framtida försäljningar.

Slutsats

Samtliga omständigheter pekar på att mäklaren åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen genom att:

- Undanhålla relevanta uppgifter,
- Lämna vilseledande information,

- Inte agera opartiskt,
- Inte tillvarata båda parter intressen, och
- Utsätta henne för otillbörliga påtryckningar.

Det faktum att hon inte erhöll relevant information, vilken Mäklaren valde att undanhålla, innebar en väsentligt försämrad förhandlingsposition. Som en direkt följd betalar hon en arrendeavgift som är omkring dubbelt så hög som den normala avgiftsnivån i området.

Den förhöjda arrendeavgiften kan även komma att medföra betydande svårigheter vid en framtida försäljning av fastigheten. Det finns risk att en sådan försäljning antingen blir omöjlig att genomföra eller att hon tvingas avyttra fastigheten till ett pris som understiger dess marknadsvärde.

Kommentarer till Mäklarens inlägga

Mäklare har enligt lag skyldighet att vidarebefordra tidigare bud samt lämna sådan information om fastigheten som kan vara avgörande för försäljningen och köparens beslutsfattande. Mäklaren valde dock medvetet att undanhålla tidigare bud gällande arrendeavgiften mellan en tidigare spekulant och markägaren, trots att hon kände till att markägaren först begärde 35 000 kr i avgift men senare ändrade sig och accepterade 24 000 kr.

Det är även viktigt att notera att Mäklaren valt att inte bifoga den skriftliga korrespondensen mellan spekulanten och Mäklaren om arrendeavgiften till FRN.

Mäklaren påstår att den tidigare spekulanten enbart var intresserad av att köpa loss tomten. Mäklaren sålde dock i april 2025 en annan arrendestuga till samma spekulant på Fastighetsgränden i Stadsdelen, vilket visar att det fanns ett intresse för arrende även vid Tomtgränden.

Hon kände sig utsatt för betydande påtryckningar från Mäklaren att omedelbart underteckna köpekontraktet, trots att hon ordnat fullmakt för senare underskrift och begärt att hennes make skulle stå som medköpare. Mäklaren uppgav felaktigt att det var enkelt och kostnadsfritt att lägga till maken i efterhand.

Vidare avrådde Mäklaren henne från att införa en tydlig begränsningsklausul avseende arrendeavgiften och hänvisade i stället till att ordet "skälig" gav ett tillräckligt skydd mot en orimlig höjning av arrendavtalet. Detta visade sig vara missvisande. När markägaren senare begärde 36 000 kr — mer än dubbelt så mycket som jämförbara arrenden i området — informerades hon av Mäklarens jurister om att detta

ändå ansågs som skäligt, vilket stod i direkt konflikt med vad Mäklaren tidigare uppgett.

Mäklaren upprätthöll återkommande kontakter med henne under förhandlingarna rörande arrendeavgiften. Trots att hon vid upprepade tillfällen anförde att den föreslagna avgiften var oskäligt hög, underlät Mäklaren att informera mig om att markägaren tidigare accepterat en arrendeavgift om 24 000 kr.

Vidare framförde Mäklaren, under vad som får anses vara otillbörlig påtryckning, att en utebliven överenskommelse skulle kunna utgöra avtalsbrott och leda till rättsliga åtgärder, inklusive stämning. Detta skapade ett betydande tryck och påverkade hennes möjlighet att fatta ett självständigt och välgrundat beslut vid avtalets undertecknande. Hon kände sig tvingad att acceptera en arrendeavgift som var mer än dubbelt så hög som övriga arrendeavgifter i området.

Mäklaren har skriftligen erkänt att hon redan i maj hanterade bud på byggnaden samt diskuterade arrendeavgift med både intressent och markägare. Trots vetskap om att markägaren tidigare accepterat 24 000 kr, valde Mäklaren att undanhålla denna information.

Mäklaren sålde senare även en arrendestuga på Fastighetsgränden i Stadsdelen till samma intressent, vilket bekräftar att intresse för arrendetomt även fanns vid Tomtgränden från denna spekulant. Att undanhålla avgörande information strider mot fastighetsmäklarlagen.

Mäklaren har bifogat textmeddelanden från markägaren med information som visar på att markägaren skulle ha accepterat 24 000 kr i arrende. Mäklaren har därmed inte redovisat textmeddelande mellan henne och intressenten som skulle visa på att intresse fanns för arrendetomt.

Hon fick kännedom om en tidigare vattenskada genom grannar. När hon tog upp detta med Mäklaren, bekräftade hon omedelbart uppgifterna och skickade dokumentation från bolaget som hanterat skadan.

Mäklaren undanhöll att markägaren hade ett ekonomiskt krav på den tidigare ägaren och att detta skulle regleras via köpeskillingen. Då markägaren därmed inte riskerade ekonomisk förlust, fanns ingen grund för en höjd arrendeavgift.

UTREDNINGEN

I köpekontraktet angavs bland annat följande:

Då arrenderätten är förverkad i enlighet med undertecknad uppsägning 2023-12-22, är köpets giltighet beroende av att markägaren senast 2024-11-01 har upprättat och ingått ett nytt arrendeavtal med köparen.

Köparen är medveten om att arrendavgiften kan komma att höjas, höjningen ska dock vara skälig. Om oenighet kring skälighet uppstår ska detta avgöras av arrendenämnden.

I ett sms den 17 maj 2024 skrev markägaren följande till Mäklaren:

Vi har funderat på vår sida med och tyvärr väljer vi att arrendera ut tomten tills vidare.
Det nya arrendet kommer att hamna vid 35 kr / kvm.

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.

Arrendavgiften

Om inte säljaren beslutar något annat, ska en mäklare kommunicera inkomna bud till övriga spekulanter.

Nämnden kan emellertid inte se att det skulle kunna medföra skadeståndsskyldighet *mot en köpare* om en mäklare väljer att inte kommunicera ett bud, även om det sker utan instruktion från säljaren. (Däremot skulle det kunna medföra nedläggning av provisionen och eventuellt även rätt till skadestånd för säljaren.) I detta fall handlade det dessutom inte om bud från en spekulant till en säljare utan från

en spekulant till en markägare. En mäklare som förmedlar en byggnad med tillhörande arrende har ingen ansvars- eller annan rättslig relation till markägaren.

Av ingiven bevisning framgår att markägaren först begärde cirka 35 000 kr i ny arrendavgift. Senare uppgav markägaren, enligt vad Mäklaren uppgett, att avgiften skulle vara "liknande" den som den tidigare arrendatorn hade haft.

Enligt nämnden var Mäklaren inte skyldig att redovisa markägarens besked om "liknande" framtida avgift till NN. Det är inte heller sannolikt att en sådan redovisning skulle ha medfört att NN:s avgift blivit lägre än de 29 000 kr som hon kom överens med markägaren om.

Att markägaren skulle ha accepterat ett bud om 24 000 kr från en ny spekulant på arrendestället är inte visat. Och som nämnts: någon skyldighet att redovisa ett sådant bud och accept fanns knappast.

Påtryckningar och hot om kontraktsbrott m.m.

Mäklaren har bekräftat att hon påtalade att NN riskerade kontraktsbrott om hon inte tecknade ett nytt arrendeavtal med markägaren.

Av köpekontraktet framgår emellertid att dess giltighet var beroende av att ett nytt arrendeavtal tecknades senast ett visst datum, se ovan under rubriken "Utredningen". Med andra ord: om NN och markägaren inte kom överens, hade köpet av byggnaden varit ogiltigt. Mäklarens besked om kontraktsbrott var alltså felaktigt och även oaktsamt.

Av det sagda följer att en sådan "begränsningsklausul" som NN efterlyst hade saknat funktion. Arrendavgiftens storlek var föremål för en fri förhandling mellan NN och markägaren. Om NN ansåg att den begärda arrendavgiften var för hög, hade hon helt enkelt kunnat avstå från att teckna ett arrendeavtal, varpå köpet av byggnaden hade varit ogiltigt.

Nämnden anser emellertid inte att det är visat att Mäklarens felaktiga besked om kontraktsbrott orsakade någon skada. NN har i en inlägga uppgett att hon uppfattade beskedet som ett påtryckningsmedel snarare än ett korrekt juridiskt ställningstagande. Det är alltså inte visat att NN blev vilseledd av beskedet och att det påverkade hennes agerande.

Vattenskada

Enligt NN inträffade en vattenskada år 2024. De handlingar som hon gett in för att styrka detta, visar dock att vattenskadan inträffade senast år 2023. En bekräftelse

från försäkringsbolaget gjordes i december 2023 och fakturor avseende avhjälpande är daterade i april 2024.

Mäklaren har bekräftat att hon hade kännedom om en inträffad vattenskada, men att den inträffade år 2020 eller 2021. Hon har förnekat kännedom om en vattenskada från år 2023 eller 2024.

Oavsett om det är fråga om en eller två vattenskador, har det inte påståtts att det skulle ha funnits några kvarstående skador på byggnaden vid tidpunkten för köpet. Tvärtom har NN uppgett att skadan hade hanterats och gett in fakturor som visar detta. Redan av det skälet kan hennes krav i denna del inte bifallas.

Markägarens krav på tidigare arrendator

Markägarens krav på en tidigare arrendator kan rimligen inte ha haft någon påverkan på affären och det pris som NN betalade. Redan av det skälet kan kravet i denna del inte bifallas.

Köpekontraktet

Mäklaren har oemotsagd uppgett att NN inte hade någon skriftlig fullmakt från sin make vid tidpunkten för den inplanerade kontraktsskrivningen. I och för sig är en muntlig fullmakt giltig vid köp av byggnad på ofri grund, men det är ändå önskvärt med en skriftlig fullmakt. Det är ett högst rimligt krav att ställa. Mäklaren agerade därför inte oaktsamt när hon inte ville medverka till ett köp med stöd av en muntlig fullmakt.

Vidare har Mäklaren oemotsagd uppgett – och nämnden anser att uppgiften kan läggas till grund för bedömningen – att hon erbjudit sig att utan kostnad ordna med en överlåtelse mellan NN och hennes make. Redan av det skälet blir någon ersättningskyldighet inte aktuell i denna del.

Övrigt

Nämnden påminner om att arrendeavgiftens storlek kan provas av arrendenämnden i samband med en kommande förlängning av avtalet. Om NN och markägaren inte kan enas, kommer arrendenämnden att fastställa arrendeavgiften till ett skäligt belopp, se 10 kap. 6 § jordabalken.

På nämndens vägnar:

Ingemar Persson

INFORMATION

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