

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Biträdande förbundsjuristen JE

Vad saken gäller

Skadestånd och nedsättning av arvode

BESLUT

Nämnden rekommenderar Mäklaren att betala 206 250 kr till NN.

YRKANDE M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala 312 500 kr.

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

BAKGRUND

Den 18 juni 2025 köpte NN en fastighet i Småstaden för 2 000 000 kr. Mäklaren anlätades av NN för ett s.k. skrivuppdrag, det vill säga ett uppdrag att upprätta köpehandlingarna.

I köpekontraktet angavs bland annat följande:

Säljaren garanterar att fastigheten inte belastas av servitut, nyttjanderätter, ledningsrätter, utmätnings- eller kvarstadsanteckningar.

[...]

Det finns ett avtal om nyttjande av angränsande fastighet [REDACTED] har rätt att nyttja del av marken av fastigheten [REDACTED] och tills dess att det återkallas enligt avtal. Avtalet skall framläggas till köparen senast tillträdesdagen. Om avtalet skulle vara mer omfattande än vad som här angivits äger köparen rätt att häva avtalet alternativt kräva skadestånd.

Det i köpekontraktet nämnda nyttjanderättsavtalet hade i huvudsak följande innehåll:

"Nyttjanderättshavaren äger fastigheten [Småstaden Landet 1:22] ("Fastigheten"). Fastighetsägaren har förvärvat den del av fastigheten [Småstaden Landet 1:22] som är markerad med gul kantfärg på bifogad karta, Bilaga 1.1 ("Styckningslotten") från Nyttjanderättshavaren och har, parterna emellan, tillträtt Styckningslotten denna dag.

Upplåtelse, upplåtelseperiod och uppsägningstid

Nyttjanderättshavaren har en exklusiv rätt att nyttja den del av Styckningslotten som är markerad med blå och rosa kantfärg på Bilaga 1.1 ("Området") för ändamålet skärmtak och uppställningsplats.

Upplåtelsen av Området gäller tjugofem (25) år från och med den 1 september 2017.

Uppsägning av detta avtal ska ske skriftligen med iakttagande av en uppsägningstid om tolv (12) månader innan avtalstidens utgång. Om ingen av parterna säger upp avtalet i sådan tid förlängs det med fem (5) år i taget.

Vederlag

Nyttjanderättshavaren ska inte erlägga något vederlag för nyttjandet av Området under avtalstiden.

[...]

Överlåtelse och upplåtelse i andra hand

Nyttjanderättshavaren får i andra hand upplåta Området.

Nyttjanderättshavarens och Fastighetsägarens respektive skyldigheter och rättigheter enligt detta avtal ska följa äganderätten till Fastigheten respektive Styckningslotten och gälla såväl nuvarande som varje framtida ägare av densamma.

Varje ägare till Fastigheten och Styckningslotten är skyldig att vid överlåtelse av Fastigheten respektive Styckningslotten inta förbehåll i överlåtelseavtalet om att ny ägare övertar överlåtarens samtliga rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal.”

I nyttjanderättsavtalet fanns även följande skiss. Den avstyckade delen som nämndes i avtalet är den fastighet som NN köpte, Småstaden Landet 1:33.

[Skiss över fastigheten med avstyckning och område för nyttjanderätt markerade. Inte medtagen i det anonymiserade beslutet.]

Enligt NN agerade Mäklaren oaktsamt när han upprättade köpekontraktet. Hon 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 är ersättningskyldig och med vilket belopp.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN

Efter köpet framkom att det fanns ett skriftligt nyttjanderättsavtal med en kvarvarande löptid på 17 år, med en uppsägningsmöjlighet först om 16 år. Detta avtal innebär en klar inskränkning på hennes fastighet samt tomt och en dokumenterad värdeminskning av fastigheten med 300 000 kr.

Mäklaren har brustit i sin yrkesutövning genom att:

- Upprätta en otydlig och vilseledande formulering i köpekontraktets § 15.
- Underlåta att kontrollera nyttjanderättens omfattning.
- Lämna motsägelsefull och felaktig information både före och efter tillträdet.

Dessa brister och den otydliga formuleringen i § 15 har skapat en tvist och förhindrat henne från att rikta ett skadeståndskrav mot säljaren och har därför orsakat en ekonomisk skada.

Bristande formulering i köpekontraktets § 15

Den centrala grunden för anmälan är formuleringen i köpekontraktets § 15. Formuleringen är vag och lämnar stort tolkningsutrymme. Den saknar tydliga juridiska definitioner och konkreta villkor, såsom:

- Vad som avses med ”mer omfattande”.
- Avtalets löptid.
- Möjligheter till uppsägning.

Den tolkning som Mäklarens ombud gjorde när hon framställde sitt krav – att köparen har rätt att häva köpet eller kräva skadestånd om avtalet är mer långtgående och inte kan sägas upp med omedelbar verkan – är just den formulering som borde ha stått i kontraktet. Den faktiska lydelsen gav henne inte detta skydd.

Dessutom innehåller köpekontraktet två motstridiga paragrafer:

- § 4: Säljaren garanterar att fastigheten inte belastas av nyttjanderätt
- § 15: Det finns ett nyttjanderättsavtal.

Det är en uppenbar motsägelse. Att lämna en sådan oklarhet i ett juridiskt bindande avtal strider mot god fastighetsmäklarsed.

Mäklaren borde ha vidtagit aktiva åtgärder för att inhämta ett eventuellt skriftligt nyttjanderättsavtal och försäkra sig om dess innehåll och giltighet. Att underlåta detta är ett klart åsidosättande av god fastighetsmäklarsed och omsorgsplikt.

Ekonomisk skada

Någon vecka efter tillträdet kontaktade hon nyttjanderättshavaren NP3 för att säga upp avtalet med omedelbar verkan, som hon innan köpet av huset informerats om att hon skulle kunna göra. I augusti 2025 fick hon ett skriftligt nyttjanderättsavtal mejlat till sig av nyttjanderättshavaren.

Nyttjanderättsavtalet har en kvarvarande löptid på 17 år, med en uppsägningsmöjlighet först om 16 år. Hon vände sig då direkt till säljaren för att kräva ersättning för den ekonomiska skada som nyttjanderättsavtalet medför. Säljaren har dock inte velat ersätta henne och ingen förlikning har kunnat nås. Detta visar att klausulens otydlighet i § 15 förhindrat henne från att rikta ett skadeståndskrav mot

säljaren. Därmed är den ekonomiska skadan en direkt följd av Mäklarens oaktsamhet.

Hon hade inte köpt fastigheten på samma villkor om hon känt till nyttjanderättens omfattning. Den bristande informationen har påverkat hennes beslutsunderlag och orsakat en skada.

En oberoende värdering visar att nyttjanderättsavtalet minskar fastighetens värde med 300 000 kr. Hon anser även att de 12 500 kr som hon betalade i mäklararvode inte motsvarar en korrekt utförd tjänst. Dessa belopp utgör hennes anspråk.

Mäklaren

Bakgrund

NN kontaktade honom i mars 2025 för en värdering på den fastighet hon bodde på. Fastigheten ägdes av hennes tidigare partners företag. NN kände till att det fanns ett avtal gällande en del av fastigheten som nyttjades av grannen, KH:s byggvaruhandel. NN skulle be fastighetsägaren om avtalet inför värderingen.

I maj 2025 återkom NN och ville köpa fastigheten. Han och NN ingick ett avtal avseende ett s.k. skrivuppdrag. NN och säljaren hade kommit överens om att försäljningen skulle genomföras, men nyttjanderättsavtalet hade ännu inte kommit fram. Han begärde därför ut handlingarna från Lantmäteriet och gick igenom dem med NN. I handlingarna kunde man se att ytan som nyttjanderättsavtalet omfattade var inritat och Lantmäteriet hade informerat ägaren till den avstyckade fastigheten att det fanns möjlighet att ingå ett nyttjanderättsavtal och att detta kunde skickas in till Lantmäteriet för inskrivning. Detta verkade dock aldrig ha blivit gjort. Han rekommenderade därför NN att avvakta med kontraktsskrivningen till dess att avtalet kom fram, men NN var angelägen om att få skriva då hon var orolig att säljaren skulle ångra sig. Säljaren sade sig inte ha någon kopia på avtalet, men han skulle försöka få fram det.

Med anledning av osäkerheten i nyttjanderättsavtalet utformade han en klausul enligt vad han uppfattade att parterna var överens om. Båda parterna fick se och godkänna innan skrivning.

Oaktsamhet

NN var alltså väl medveten om att det fanns ett nyttjanderättsavtal med delvis oklar innebörd. Parterna kom därför överens om köpekontraktets § 15 för att ge

NN en möjlighet att häva avtalet eller kräva skadestånd om avtalsvillkoren var alltför inskränkande. När något avtal inte inkom på tillträdesdagen, valde NN ändå att tillträda. Det var NN eget beslut att gå vidare och tillträda, trots att inget avtal hade kommit fram.

Det förnekas att han skulle ha sagt att det inte fanns något skriftligt nyttjanderättsavtal. Han reagerade på att det inte fanns, vilket ju NN själv berättade, och agerade genom att försöka få fram avtalet genom att begära ut handlingar från Lantmäteriet. När det stod klart att avtalet inte fanns hos Lantmäteriet, rekommenderade han NN att avvakta med kontraktsskrivningen. Som framgått var detta inte något NN ville.

Hans uppfattning är att villkoret speglade det parterna var överens om. Båda parterna fick se villkoret och ingen hade några synpunkter.

Skada

Det ifrågasätts att NN har lidit skada. Den värdering som NN inkommit med ligger 200 000 kr högre än vad fastigheten såldes för. Det bestrids att skadan ska räknas utifrån differensen mellan det bedömda värdet på fastigheten med respektive utan nyttjanderätten. Skadeberäkningen ska i stället utgå från den erlagda köpeskillingen och om fastighetens bedömda värde avviker från det. Värderingen talar alltså snarast för att NN fått köpa fastigheten till ett bra pris.

Ytterligare skriftväxling mellan parterna förekom. Den återges inte här men har lästs och beaktats av nämnden.

UTREDNINGEN

NN har uppgett att det finns en sms-konversation den 16–19 augusti 2025 mellan henne och Mäklaren med följande innehåll.

NN:

”Visst stämmer det att [EE] sa att det inte finns något avtal och att det inte skulle vara några problem att säga upp den delen som NP3 nyttjar?”

Mäklaren:

”Det som står i paragraf 15 är ju det som gäller och där står det att det går att säga upp. Jag uppfattade det precis som du skriver att det skall gå att säga upp.”

Den 23 september 2025 skrev Mäklarens tidigare ombud följande till NN:

”Med anledning av säljarens uppgift upprättades en särskild klausul av [Mäklaren] i köpekontraktets § 15 (”Avtal om nyttjanderätt”). Klausulen tydliggjorde att avtalet skulle framläggas till er på tillträdesdagen samt att ni, i det fall avtalet visade sig vara mer långtgående än att det kunde sägas upp med omedelbar verkan, ägde rätt att antingen häva köpet eller rikta skadeståndsanspråk gentemot säljaren.”

NN har gett in en avskrift av ett uppgivet mejl från fastighetsmäklaren ÅD vid Fastighetsförmedlingsföretaget i Småstaden. Mejlet uppges ha skickats den 4 september 2025 och hade följande innehåll:

”Hej [NN],

Stort tack för senast. Det är verkligen ett hus med så mycket potential!

Nu har jag kikat igenom allting tillsammans med mina kollegor. Det är ju inte helt enkelt att sätta ett ”värde” på det här med nyttjanderätten. Vi är dock slående överens om att läget som det är nu (med begränsad tillgång till tomten) inte är optimalt. Det skulle med all säkerhet ha en negativ påverkan för eventuella spekulanter.

Vad gäller nuvärdet i befintligt skick så anser vi dock att det kanske inte ligger så mycket högre än vad du köpt för. Det är ju en del kvar att göra med kök, el etc. och sen begränsningen med tillgången till tomten. Men vi uppskattar ett värde idag till runt 2,2 miljoner.

Skulle tomten vara tillgänglig och liknande som grannarnas innan, så ser vi ändå en potential på ett högre värde. Uppskattat värde runt 2,5 miljoner.”

NÄMNDENS BEDÖMNING

Oaktsamhet

Klausulen i köpekontraktets § 15 har återgetts i det föregående under rubriken ”Bakgrund”.

Enligt klausulen fanns det ett nyttjanderättsavtal som belastade en del av fastigheten. Det angavs vidare att avtalet gällde ”till dess att det återkallas enligt avtal” och att köparen hade rätt att häva överlåtelseavtalet eller kräva skadestånd om avtalet var ”mer omfattande” än vad som angavs i klausulen.

Mycket tyder på att det som Mäklaren avsåg att uttrycka med klausulen var att NN skulle ha rätt till hävning/skadestånd om hon inte kunde säga upp nyttjanderätten omedelbart eller i varje fall med en kortare uppsägningstid. För det talar såväl NN:s uppgifter som den uppgivna sms-konversationen den 16–19 augusti

2025 mellan Mäklaren och NN. Det får också tydligt stöd av uppgifterna från Mäklarens tidigare ombud, se ovan under rubriken "Utredningen".

Detta, som alltså får antas ha varit avsikten, framgår dock inte av klausulen. Enligt nämnden är den otydlig och i stort sett meningslös. Det enda som skulle kunna vara "mer omfattande", jämfört med vad som angavs i klausulen, vore om *hela* fastigheten belastades av en nyttjanderätt. Mäklaren agerade därmed oaktsamt när han upprättade klausulen.

Nämnden tillägger att Mäklaren även agerade oaktsamt genom att köpekontraktet innehöll motstridiga uppgifter. Vid sidan av uppgiften om nyttjanderättsavtalet garanterade säljaren tvärtom att fastigheten *inte* belastades av någon nyttjanderätt. Det saknar dock egentlig betydelse för tvisten.

Orsakssamband och skada

Det är utrett att nyttjanderättsavtalet gällde i 25 år från och med den 1 september 2017, se ovan under rubriken "Bakgrund".

NN har uppgett att hon före köpet hade samma uppfattning som Mäklaren förefaller ha haft, alltså att hon skulle ha rätt till hävning/skadestånd om nyttjanderätten inte gick att säga upp tämligen omedelbart. Uppgiften får stöd av sms-konversationen den 16–19 augusti 2025 och kan läggas till grund för bedömningen. Skadan kan därmed beräknas som skillnaden i marknadsvärde med respektive utan nyttjanderättsavtalet.

NN har gett in och åberopat en avskrift av ett mejl från en fastighetsmäklare i Småstaden, se ovan under rubriken "Utredningen". Enligt mejlet är fastighetens värde "runt" 2 200 000 kr med nyttjanderätt och "runt" 2 500 000 kr utan nyttjanderätt. Värdetidpunkten anges inte i mejlet, men torde ha varit när mejlet skrevs, omkring tre månader efter köpet.

Mäklaren har inte åberopat någon bevisning i denna del. Att NN måhända gjorde en bra affär, som Mäklaren har invänt, saknar betydelse för frågan om skadans storlek.

Med beaktande av osäkerhetsfaktorerna i värderingen – "runt" – och det faktum att mejlet inte utgör någon formell värdering, bedömer nämndens försiktigtvis att skadan i vart fall uppgår till 200 000 kr. Det beloppet bör Mäklaren betala i skadestånd.

Nedsättning av arvode

NN har även begärt att arvodet om 12 500 kr ska sättas ned till noll.

En skadelidande som får såväl skadestånd som nedsättning av arvodet blir normalt överkompenserad. Om det är oklart om den skadelidande blir fullt kompenserad genom skadeståndet, som i detta fall, finns däremot förutsättningar för att även sätta ned arvodet.

Nämnden anser att arvodet bör nedsättas till hälften, eller 6 250 kr.

På nämndens vägnar:

Ingemar Persson

INFORMATION

I beslutet har deltagit: f.d. justitierådet Ingemar Persson, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Johan Nordenfelt, fastighetsmäklarrepresentant och Per Isberg, 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.