

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen DH

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 1 820 000 kr plus ränta enligt 6 § räntelagen från den 22 augusti 2025.

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

BAKGRUND

Den 18 mars 2025 köpte NN och YY ("makarna NN") en fastighet i Småstaden för 18 200 000 kr. Säljare var ett dödsbo och affären förmedlades av Mäklaren.

Makarna NN betalade en handpenning om 1 820 000 kr men fullföljde inte köpet. Såvitt framkommit har säljarna behållit handpenningen som skadestånd.

Enligt makarna NN agerade Mäklaren oaktsamt i samband med förmedlingen, främst genom att inte upplysa dem om det värde som fastigheten hade åsatts i bouppteckningen efter den avlidna. De har begärt skadestånd motsvarande handpenningsbeloppet.

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

Makarna NN

Sammanfattning

Anmälan avser brister i Mäklarens fullgörande av sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen och god fastighetsmäklarsed i samband med försäljningen av fastigheten Storfastigheten 11 i Småstaden.

Genom underlåtenhet att delge centrala handlingar har Mäklaren åsidosatt sina skyldigheter gentemot dem som köpare. Detta har medfört att de ingick avtal på felaktiga grunder och lidit en betydande ekonomisk skada.

Bouppteckningens värde – information av betydelse för köpet

Vid tidpunkten för försäljningen förelåg en registrerad bouppteckning där fastigheten hade värderats till 15 miljoner kr.

Fastigheten såldes till dem för 18,2 miljoner kr och omförsåldes senare för 15,5 miljoner kr.

Bouppteckningens värde låg således cirka 3,2 miljoner kr under den avtalade köpeskillingen. Den senare omförsäljningen skedde på en nivå nära värderingen i bouppteckningen.

Värdeuppgiften i bouppteckningen utgjorde en objektiv och dokumenterad uppgift av direkt betydelse för köpet och för deras möjlighet att göra en korrekt risk- och marknadsbedömning.

Bouppteckningen uppvisades inte vid kontraktstillfället.

Behörighet och delgivning av handlingar

Vid försäljning från dödsbo utgör bouppteckningen den grundläggande behörighetshandlingen. Den fastställer vilka som är dödsbodelägare och därmed ägare till fastigheten.

Vid kontraktstillfället visades varken bouppteckning eller fullmakter som styrkte att samtliga dödsbodelägare var behörigen företrädda.

Av bouppteckningen framgår att en av dödsbodelägarna var bosatt i Utlandet. Detta förstärker vikten av att fullmaktsförhållandena tydligt redovisas och kan kontrolleras av köparen.

Vid en dödsboförsäljning är behörighetshandlingar och värdeuppgifter inte perifera upplysningar utan centrala beslutsunderlag.

Orsakssamband och skada

Hade de vid kontraktstillfället fått ta del av bouppteckningen och fullmakterna, hade de inte ingått köpet. Dessa handlingar var avgörande för deras möjlighet att göra en korrekt risk- och värdebedömning.

Fastigheten såldes av ett dödsbo med tre dödsbodelägare. Av bouppteckningen framgår att en av delägarna var bosatt i Utlandet. Vid en sådan försäljning är fullmakter och bouppteckning centrala behörighetshandlingar. De är avgörande för köparens möjlighet att bedöma vem som företräder dödsboet och med vilket mandat. Mäklaren har i efterföljande korrespondens uppgett att hon endast visar sådana handlingar om köparen efterfrågar dem. Deras uppfattning är att det vid en dödsboförsäljning – särskilt med internationella inslag – ingår i god fastighetsmäklarsed att proaktivt delge dessa handlingar.

Om de vid kontraktstillfället hade fått ta del av bouppteckningen och därigenom sett att dödsboets egen värdering låg cirka 2,7 miljoner kr under den prisnivå som diskuterades, hade de inte ingått avtalet på de villkor som förelåg. Denna diskrepans hade utgjort en tydlig varningssignal. Mäklarens underlåtenhet att delge dessa handlingar berövade dem möjligheten att fatta ett informerat beslut, vilket

direkt ledde till att de tecknade ett avtal som senare resulterade i att hela handpenningen gick förlorad.

Mäklaren

Sakförhållanden

Hon fick år 2023 uppdraget att förmedla den aktuella fastigheten. Uppdragsgivare var dödsboet efter AB ("Dödsboet").

Makarna NN var intresserade av fastigheten och deltog i budgivningen. Efter ett relativt stort antal bud lade makarna NN det avslutande budet på 18 200 000 kr den 18 mars 2024. Köpekontraktet undertecknades samma dag. En av dödsbodelägarna undertecknade kontraktet även för en annan dödsbodeläggares räkning med stöd av fullmakt.

Avtalad tillträdesdag var den 2 september 2024 men den sköts upp på grund av att makarna NN inte kunde sälja sin tidigare bostad till önskat pris. I ett mejl den 4 september 2024 bad de henne att undersöka om det fanns andra som var intresserade av att köpa fastigheten till samma pris som de hade kommit överens om med Dödsboet. Det visade sig inte vara möjligt, varför Dödsboet och makarna NN den 14 oktober 2024 ingick ett hävningsavtal.

Fastigheten lades därefter ut till försäljning på nytt och såldes i maj 2025 för 15 500 000 kr. Hon var inte inblandad i den försäljningen och saknar kännedom om anledningen till prisskillnaden. Den av makarna NN erlagda handpenningen behölls av dödsboet som skadestånd för den lägre köpeskillingen som den andra försäljningen resulterade i.

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.

En mäklare ska kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten. Det följer av 3 kap. 13 § fastighetsmäklarlagen. Hon har kontrollerat att Dödsboet var ägare av fastigheten, att dödsbodelägarna hade rätt att företräda Dödsboet samt att en av dödsbodelägarna hade fullmakt att företräda den dödsbodeläggare som inte närvarade vid kontraktsskrivningen.

En mäklare ska enligt fastighetsmäklarlagen tillhandahålla en tilltänkt köpare vissa handlingar, såsom en objektsbeskrivning, men det finns ingen lagbestämmelse som tar sikte på att en mäklare ska tillhandahålla en bouppteckning.

Makarna NN begärde inte heller att få ta del av bouppteckningen inför köpet. Enligt bilden som de gett in till FRN var det först i juli 2025 som de beställde en kopia av bouppteckningen. Bouppteckningen är stämplad som inkommen till Skatteverket den 26 oktober 2023, så det hade även funnits en möjlighet för makarna NN att själva begära ut den inför köpet.

Makarna NN har anfört att om de "vid kontraktstillfället hade fått ta del av bouppteckningen och därigenom sett att dödsboets egen värdering låg cirka 2,7 miljoner kr under den prisnivå som diskuterades, hade [de] inte ingått avtalet på de villkor som förelåg". Makarna NN gör alltså gällande att hon har haft en skyldighet att informera dem om en värdering av fastigheten, vilken hade kunnat leda till att priset blev lägre. Det skulle ha stått i strid med hennes skyldighet att verka för högsta möjliga pris, inom ramen för de krav som god fastighetsmäklarsed ställer.

I andra hand bestrids kravet på den grunden att eventuell skada inte uppgår till krävt belopp och att det inte föreligger ett orsakssamband mellan påstådd oakt-samhet och påstådd skada.

Det är inte sannolikt att händelseutvecklingen skulle ha blivit en annan om makarna NN hade fått bouppteckningen från henne.

Bouppteckningen är framtagen av Juristbyrån och innehåller en uppskattning av fastighetens marknadsvärde. En bouppteckning är inte en regelrätt fastighetsvärdering och uppfattas knappast heller som det.

I objektsbeskrivningen angavs priset för fastigheten som 16 250 000 kr eller högstbjudande, vilket ger en bättre bild av hur Dödsboet värderade fastigheten. Makarna NN har haft tillgång till utgångspriset i objektsbeskrivningen och har därefter deltagit i en budgivning. Den slutade med att de lade ett bud som var nästan två miljoner kr högre än utgångspriset. Det är inte troligt att makarna NN skulle ha agerat annorlunda bara för att uppskattningen av marknadsvärdet i bouppteckningen var något lägre än utgångspriset.

Hon bestrider även att skadans storlek uppgår till 1 820 000 kr. Att makarna NN gått miste om handpenningen beror på att de inte kunde tillträda fastigheten och att de därefter ingick hävningsavtalet med Dödsboet. Eventuell skada måste bedömas med utgångspunkt i att de skulle ha tillträtt fastigheten, och om fastigheten

då hade ett marknadsvärde som är lägre än priset som de kom överens om med dödsboet, det vill säga 18 200 000 kr. Vad som talar emot det är att en annan budgivare var beredd att betala nästan samma pris för fastigheten och att den tredje budgivaren var beredd att betala 17 350 000 kr. Att fastigheten senare såldes för 15 500 000 kr är inte ensamt tillräckligt för att konstatera att makarna NN köpte fastigheten till ett pris som översteg marknadsvärdet.

Makarna NN inkom med en inlaga som nämnden nedan återger i stort sett i dess helhet och i stort sett utan några redigeringar:

”Inledande klargöranden – vad som framgår av handlingarna

Först vill vi tydliggöra följande, vilket framgår av handlingarna i ärendet:

1. Vid försäljningen fanns en registrerad bouppteckning (registrerad hos Skatteverket i oktober 2023) där fastigheten angavs till 15 000 000 kr.
2. Vid kontraktstillfället delgavs vi varken bouppteckningen eller de behörighetshandlingar som låg till grund för att en dödsbodeläggare företräddes av annan genom fullmakt.
3. Vi tog del av bouppteckningen först i efterhand.

När vi i efterhand insåg behovet av att kontrollera underlaget beställde vi omgående bouppteckningen från Skatteverket och tog därefter upp frågan med mäklaren.

Fullmaktsunderlaget delgavs oss inte vid kontraktstillfället och företeddes inte heller vid kontraktsskrivningen; vi fick del av fullmakten först i efterhand i samband med motpartens ombuds hantering.

[...]

Vår talan avser inte köpeavtalets civilrättsliga giltighet mellan köpare och säljare. Frågan för nämnden är i stället om fastighetsmäklaren, i den konkreta situation som förelåg, uppfyllde sin informationsskyldighet, dokumentationsskyldighet och omsorgsplikt enligt fastighetsmäklarlagen (2021:516), samt om förutsättningar för skadestånd enligt 3 kap. 25 § föreligger.

Vi vill också klargöra en principiell utgångspunkt. Mäklarens omsorgs- och upplysningsplikt kan inte reduceras till en ordning där mäklaren enbart gör en intern kontroll som köparen aldrig får del av inom ramen för förmedlingen. Den centrala frågan är om köparen fick ett tillräckligt beslutsunderlag för att kunna fatta ett informerat beslut.

Rättslig ram – de skyldigheter vi menar att mäklaren åsidosatt

Vi gör gällande att mäklaren brustit i skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen (2021:516), särskilt:

- 3 kap. 1 § (omsorgsplikt; tillvarata både säljarens och köparens intressen samt lämna upplysningar som kan antas vara av betydelse för köpet),
- 3 kap. 12 § (lämna råd och upplysningar om fastigheten och andra förhållanden med samband till överlåtelsen),
- 3 kap. 13 § och 3 kap. 17 § (kontroll av förfoganderätt samt upplysa köparen om vem som har rätt att förfoga),
- 3 kap. 18 § (budförteckningens innehåll, inklusive villkor för bud).

Skadeståndsgrunden åberopas enligt 3 kap. 25 §.

Motparten bygger i huvudsak sitt försvar på att (i) det saknas en uttrycklig skyldighet att lämna ut bouppteckningen som dokument, och (ii) att handpenningförlusten orsakats av andra skäl.

Vår invändning gäller inte primärt "handlingens namn", utan att de upplysningar som fanns i bouppteckningen och behörighetshandlingarna, i denna situation, var sådana att de omfattas av mäklarens omsorgs- och upplysningsplikt.

Bouppteckningens värdeuppgift – upplysning av betydelse (3 kap. 1 och 12 §§)

Vid tidpunkten för försäljningen fanns en registrerad bouppteckning där fastigheten angavs till 15 000 000 kr. Fastigheten såldes till oss för 18 200 000 kr (kontrakt 18 mars 2024) och omförsåldes sedermera i maj 2025 för 15 500 000 kr.

Vi gör inte gällande att bouppteckningen är en regelrätt marknadsvärdering i teknisk mening. Motparten har rätt i att bouppteckningar kan innehålla uppskattningar. Vår invändning är i stället följande:

- Mäklaren hade tillgång till en registrerad, dokumenterad värdeuppgift som avvek väsentligt från den prisnivå vi bands vid, 18,2 Mkr.
- En sådan uppgift är i vart fall relevant för köparens risk- och beslutsbedömning och därmed en upplysning av betydelse enligt 3 kap. 1 § samt en upplysning om andra förhållanden med samband till överlåtelsen enligt 3 kap. 12 §.

Oavsett om uppgiften var konservativ eller grov var den i denna affär en tydlig avvikelser från prisnivån och därmed en omständighet av betydelse för vår risk- och beslutsbedömning som borde ha upplysts om.

Motparten gör gällande att vår ståndpunkt i praktiken skulle innebära att mäklaren måste informera om en värdeuppgift som skulle kunna leda till lägre pris och att detta skulle stå i strid med mäklarens skyldighet att beakta säljarens ekonomiska intresse. Vi delar inte den beskrivningen. Vi begär inte att mäklaren ska agera värderingsman eller verka för ett lägre pris. Poängen är att mäklaren, inom ramen för god fastighetsmäklarsed, ska säkerställa att köparen får kännedom om en väsentlig registrerad uppgift som påverkar beslutet att binda sig vid en viss prisnivå.

Motparten invänder också att vi hade tillgång till utgångspriset i objektsbeskrivningen, 16 250 000 kr, och därefter deltog i budgivningen. Detta ändrar inte att mäklaren fortfarande har en självständig upplysningsplikt avseende relevanta sakförhållanden hon faktiskt sitter på, när dessa kan antas vara av betydelse för köpet och köparens riskbedömning.

Fullmakt och förfoganderätt – köparens behov av klarhet (3 kap. 13 och 17 §§)

Motparten anger att mäklaren kontrollerat att dödsbodelägarna hade rätt att företräda dödsboet samt att en av dödsbodelägarna hade fullmakt att företräda den dödsbodelägare som inte närvarade vid kontraktsskrivningen.

Vi ifrågasätter inte att mäklaren kan ha gjort en intern kontroll enligt 3 kap. 13 §. Vår invändning gäller att mäklaren därutöver, enligt 3 kap. 17 § och 3 kap. 1 §, måste säkerställa att köparen får tillräcklig klarhet om behörighetskedjan och vem som har rätt att förfoga, i en situation där:

- säljaren är ett dödsbo med flera dödsbodelägare,
- en delägare företräds av annan med stöd av fullmakt,
- och behörighetsfrågan därför utgör en central riskfråga för köparen.

Att kontraktet anger att fullmakt används ersätter inte mäklarens skyldighet att säkerställa att köparen vid kontraktstillfället får tillräcklig klarhet om förfoganderätten och, vid behov, möjlighet att ta del av det underlag som är centralt för att kunna bedöma riskerna.

Vår invändning avser alltså inte fullmakten som en isolerad fråga, utan att kombinationen av dödsboförsäljning med fullmaktsrepresentation och frånvaron av tillgängligt behörighetsunderlag inom ramen för förmedlingen, tillsammans med bouppteckningens registrerade värdeuppgift, gjorde att vi saknade ett tillräckligt beslutsunderlag vid kontraktstillfället.

Kausalitet och skada – varför bristen ledde till handpenningförlusten (3 kap. 25 §)

Motparten gör gällande att handpenningförlusten beror på att vi inte kunde tillträda av helt andra orsaker och att vi därefter ingick hävningsavtal. Det är riktigt att tillträdet senare försköts och att vi i september 2024 kontaktade mäklaren för att undersöka om annan köpare kunde ta över köpet till samma pris. Det förändrar dock inte kärnfrågan för skadestandsprövningen: om mäklarens brister medförde att vi överhuvudtaget bands vid ett avtal och en prisnivå som vi inte skulle ha accepterat om vi haft relevant beslutsunderlag.

Den relevanta orsakskedjan

Vår ståndpunkt är att mäklarens underlåtenhet att ge oss centrala upplysningar, nämligen bouppteckningens värdeuppgift samt tillräcklig klarhet om behörighetsunderlaget, medförde att vi ingick ett ovillkorat bindande avtal om 18,2 Mkr på bristfälligt beslutsunderlag. Därigenom uppkom också ett avtalsläge där handpenningen senare kunde tas i anspråk vid utebliven fullföljd.

Med fullständig information vid kontraktstillfället hade vi:

- antingen avstått från att ingå avtal på den prisnivån, eller
- i vart fall inte ingått ett ovillkorat avtal innan bouppteckningens värdeuppgift och behörighetsunderlaget hade klargjorts och kunnat genomgå.

Det hade kunnat ske genom att avtalet gjorts villkorat, till exempel genom en uttrycklig återgångsklausul om behörighetshandlingar och bouppteckningens värdeuppgift inte delgavs och genomgicks före viss dag.

I båda fallen hade vi inte hamnat i ett ovillkorat avtalsläge där handpenningen kunde tas i anspråk vid utebliven fullföljd. Handpenningen var den i avtalet förutsebara ekonomiska konsekvensen vid utebliven fullföljd. Utan mäklarens brister hade vi inte ingått ett ovillkorat avtal där denna konsekvens kunde utlösas.

Hade mäklaren lämnat bouppteckningens värdeuppgift och behörighetsunderlaget inom ramen för förmedlingen vid kontraktstillfället, hade vi inte bundit oss vid avtalet på de aktuella villkoren. Den direkta ekonomiska följden var att handpenningen senare gick förlorad.

Den ekonomiska skada vi yrkar, 1 820 000 kr, är därmed en förutsebar och näraliggande följd av att vi bands vid ett ovillkorat avtal utan det beslutsunderlag som mäklaren var skyldig att tillhandahålla eller klargöra.

Köpekontraktet innehöll inget återgångsvillkor. Detta gjorde det särskilt viktigt att vi vid kontraktstillfället fick tillgång till de relevanta upplysningar och handlingar som fanns tillgängliga inom ramen för uppdraget.

Finansieringsfrågan – klargörande av vad vår talan grundas på

Motparten har berört finansieringsfrågan. Vi vill därför klargöra att vår talan inte grundas på att mäklaren borde ha krävt eller drivit igenom ett finansieringsvillkor.

Vår talan grundas i stället på att vi vid kontraktstillfället saknade centrala upplysningar som mäklaren hade eller borde ha lämnat eller klargjort enligt 3 kap. 1 § och 3 kap. 12 §, nämligen bouppteckningens värdeuppgift, samt enligt 3 kap. 17 §, tillräcklig klarhet om vem som hade rätt att förfoga. Med fullständig information hade vi inte bundit oss vid 18,2 Mkr genom ett ovillkorat avtal.

Vårt mejl den 4 september 2024 – skadebegränsning, inte kausalitetsbrott

Motparten hänvisar till att vi den 4 september 2024 uttryckte oro för att hinna sälja vår nuvarande bostad och bad mäklaren undersöka om annan köpare kunde ta över köpet till samma pris.

Vi vill tydliggöra att detta var ett skadebegränsande försök i en redan uppkommen situation, med syfte att minimera förluster för samtliga inblandade. Vid den tidpunkten hade vi fortfarande inte fått del av bouppteckningen från mäklaren eller inom ramen för förmedlingen och därmed inte heller dess värdeuppgift. Det var först när vi i efterhand fick tillgång till bouppteckningen och kunde sätta samman uppgifterna som det stod klart för oss vilket beslutsunderlag som saknades vid kontraktstillfället.

Varför skadan inte ska räknas om som värdedifferens

Motparten menar att eventuell skada ska bedömas utifrån ett hypotetiskt scenario där vi skulle ha tillträtt och där fastighetens marknadsvärde då eventuellt var lägre än 18,2 Mkr.

Vår skadeståndstalan tar sikte på en annan situation: att mäklarens brist innebar att vi bands vid ett ovillkorat avtal utan väsentlig information, och att den förutsebara konsekvensen i ett sådant avtal sedermera realiserades som just handpenningförlust.

Det är därför handpenningbeloppet, den realiserade och direkta ekonomiska förlusten, som utgör den skada vi yrkar ersättning för enligt 3 kap. 25 §.

Invändningen att vi själva kunde begära ut bouppteckningen

Motparten anger att vi själva hade möjlighet att begära ut bouppteckningen eftersom den var inkommen till Skatteverket.

Det förhållandet att en handling teoretiskt kan begäras ut ändrar inte mäklarens skyldigheter i den konkreta förmedlingssituationen. Mäklaren har en självständig omsorgs- och upplysningsplikt gentemot både säljare och köpare och ska lämna upplysningar som kan antas vara av betydelse för köpet. Den skyldigheten kan inte reduceras till en ordning där köparen måste gissa vilka centrala uppgifter mäklaren sitter på och själv aktivt efterfråga dem.

[...]

Avslutande sammanfattning

Motpartens yttrande bygger enligt vår uppfattning på en alltför snäv syn på mäklarens skyldigheter och reducerar omsorgs- och upplysningsplikten till intern kontroll utan att säkerställa att köparen får ett tillräckligt beslutsunderlag.

Vi menar att detta inte är förenligt med god fastighetsmäklarsed i en dödsboförsäljning där:

- behörighetsförhållandena är centrala och en dödsbodelägare företräds genom fullmakt,
- bouppteckningen innehåller en dokumenterad värdeuppgift som avviker väsentligt från köpeskillingen,
- och dokumentationen av budgivningsvillkor inte ger en rättvisande bild.

Vi vidhåller därför att nämnden bör pröva om mäklaren brustit i sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen samt om den ekonomiska skada som realiserades genom handpenningen står i relevant samband med dessa brister.”

UTREDNINGEN

Nämnden har bland annat tagit del av köpekontraktet, budgivningslistan och bouppteckningen.

I bouppteckningen angavs bland annat följande:

Fast egendom

1/1 av fastigheten [REDACTED], uppskattat marknadsvärde

15 000 000,00

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.

Uppvisande av behörighetshandlingar

Enligt 3 kap. 13 § fastighetsmäklarlagen ska mäklaren kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten. I det ingår bland annat att kontrollera eventuella fullmakter. Om fastigheten ägs av ett dödsbo, ska mäklaren även kontrollera bouppteckningen.

Det har inte framkommit, eller ens påståtts, att det skulle ha funnits någon brist i behörigheten som medförde att köpet var ogiltigt.

Någon skyldighet att uppvisa behörighetshandlingarna för köparen finns inte. Mäklaren agerade alltså inte oaktsamt i denna del.

Bortsett från detta har makarna NN inte visat att de skulle ha avstått från köpet om Mäklaren hade redovisat vilka behörighetskontroller hon hade gjort och uppvisat handlingarna. Enligt nämnden är ett sådant scenario inte heller sannolikt.

Information om det åsatta fastighetsvärdet i en bouppteckning

Enligt 20 kap. 2 § ärvdabalken ska bouppteckningen förrättas av två gode män. Formellt är det de gode männen som värderar tillgångarna i dödsboet, även om dödsbodelägarna i praktiken ofta har ett stort inflytande.

Syftet med värderingen är att arvskiftet ska leda till en fördelning som motsvarar arvingars och testamentstagares rätt. Vidare kan en kvot för s.k. efterarv bli felaktigt bestämd om värdena är felaktiga, eftersom kvoten bygger på bouppteckningsvärdena. Slutligen kan det ha betydelse för dödsboets fordringshavare att tillgångarna är korrekt värderade.

En bouppteckning utgör dock inte någon professionell fastighetsvärdering. Det gäller inte minst i ett fall som det nu aktuella, där fastigheten inte skulle skiftas utan säljas, där det inte fanns några efterarvingar och där den avlidnas tillgångar med råge översteg skulderna. I ett sådant fall har det i princip ingen betydelse vilket värde som åsätts. Till detta kommer att fastighetsvärdet får redovisas med avdrag för latent kapitalvinstskatt, jfr rättsfallen NJA 1975 s. 288 och NJA 2015 s. 558. Redan av det skälet kan det redovisade värdet understiga marknadsvärdet.

I bouppteckningen angavs att 15 000 000 kr var ett ”uppskattat marknadsvärde” för fastigheten. Värderingen hade – åtminstone formellt – gjorts av två jurister vid företaget Juristbyrån, vilka hade åtagit sig uppdraget som gode män. Det framgår inte av bouppteckningen hur värderingen hade gjorts eller vilket underlag som hade använts.

Vidare framgår av budgivningslistan att bud lades av tre budgivare som lade 35 unika bud. Samtliga tre budgivare lade bud upp till nivån 17 350 000 kr och därefter lades bud av makarna NN och en konkurrerande budgivare.

Av nu angivna skäl är det mindre sannolikt att det skulle ha påverkat makarna NN:s betalningsvilja om de hade fått kännedom om värderingen i bouppteckningen.

Bortsett från att något orsakssamband alltså inte är visat, kan nämnden inte heller se att en mäklare skulle vara skyldig att redovisa en uppgift om fastighetsvärdet i en bouppteckning. Något sådant krav har inte uppställts i praxis och bör inte heller uppställas. Med andra ord anser nämnden inte heller att Mäklaren agerade oaktsamt.

Övrigt

Makarna NN har även framfört synpunkter på budgivningen. Eftersom makarna NN inte har påstått att de uppgivna bristerna orsakade någon ekonomisk skada är det inget som nämnden har prövat.

På nämndens vägnar:

Ingemar Persson

INFORMATION

I beslutet har deltagit: f.d. justitierådet Ingemar Persson, ordf, Eric Bodin, 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.