

**Anmälare**

NN och YY

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Förbundsjuristen AA

**Saken**

Skadestånd

---

**BESLUT**

NN och YY har inte rätt till ersättning.

---

**YRKANDEN M.M.**

NN och YY har yrkat att Mäklaren i första hand ska betala 378 650 kr och i andra hand 251 550 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet och inte vitsordat något belopp som skäligt. För egen del har hon yrkat att ett eventuellt skadestånd ska jämkas, i första hand till noll.

**BAKGRUND**

Den 25 januari 2018 förvärvade NN och YY tomträtten Göteborg Y-köping 45:7 för 7 000 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Inför köpet diskuterades ett friköp av tomträten. NN och YY har gjort gällande att Mäklaren då lämnade felaktig information om kostnaden för detta.

## GRUNDER

### NN och YY

Det var deras första husköp och syftet med att ingå i köpeavtalet var att köpa ut tomten i samband med husköpet. Detta påtalades till Mäklaren, inte bara av dem utan även av NNs far som också hade varit i kontakt med Mäklaren för att få information om tomtens pris. De fick tydlig information från Mäklaren att "före den 31 maj 2018 kostar tomten 1 260 000 kr."

Två dagar efter att de hade undertecknat köpekontraktet, den 27 januari, skickade NN ett mejl till Mäklaren där hon rådgjorde med henne hur man praktiskt gick tillväga för att köpa ut tomten samt deadline för att skicka in ansökan. Det första de reagerade på när de läste hennes mejlsvar var hur vagt det var formulerat. Det var inte formulerat med samma säkerhet som de var vana vid att höra Mäklaren prata. I svaret hänvisade hon först till säljarna och sedan att de skulle kontakta Göteborgs kommun för mer information. De ringde Göteborgs kommun och de informerades om att man utgår från marktaxeringsvärdet när man prissätter tomträtter. Dessvärre visade det sig att de uppgifter som Mäklaren lämnade var fullständigt felaktiga. De fick information om att tomtens pris inte alls var 1 260 000 kr, utan att det var mycket dyrare och att det hade skett en prishöjning från och med årsskiftet 2018.

Det var mycket svårt för dem att ta reda på det nya taxeringsvärdet då de inte var lagfarna ägare av huset. Den 23 maj fick de från Skatteverket reda på det nya taxeringsvärdet som för år 2018 uppgick till 5 681 000 kr, varav 3 160 000 kr avsåg byggnaden och 2 521 000 kr marken. Det kostade alltså inte 1 260 000 kr att köpa ut tomten utan 1 638 650 kr (0,65 X 2 521 000).

Mäklaren har inte redogjort för dem hur hon kom fram till priset 1 260 000 kr. Hennes oaktsamhet har gett dem en felaktig prisbild på 378 650 kr när de fattade beslut om att lägga bud på huset. Ett husköp är för dem inget impulsköp, det är deras livs affär. De klargjorde vid flera tillfällen sitt intresse av att köpa ut tomten samt i diskussioner med Mäklaren vägde in hur detta påverkade deras bud då de talade om omläggning av 300 kvm tak och byte av samtliga fönster som är utgångna från 1970-talet. De har pratat med Mäklaren i efterhand och frågat henne hur hon

kunde ge dem en så felaktig prisbild. Hon sa då att hon hänvisade dem till Göteborgs kommun, men det stämmer inte. Hon hänvisade dem aldrig till Göteborgs kommun förrän efter kontraktsskrivningen i mejlsvaret. Innan de skrev på kontraktet utfäste hon vid upprepade tillfällen att tomten kostade 1 260 000 kr. Hon var mycket tydlig med tomtens pris och nämnde denna summa för dem vid flera tillfällen. Sista gången var vid kontraktsskrivningen. I ett mejl till Mäklaren frågade de om praktiska detaljer så som "vad behöver vi göra [för att köpa ut tomten] och vilket är det senaste datumet då vi måste meddela om det beslutet?". Det talar för att Mäklaren inte gav dem någon annan information än just prisutfästelsen för vad tomten skulle kosta att köpa ut.

När de talade med Mäklaren fick de uppfattningen att hon var välinformerad och på ett ansvarsfullt sätt kunde besvara deras frågor om priset för att friköpa tomten. Då hon konsekvent angav samma prisinformation utan att ge dem någon anledning att tvivla på henne, var de trygga med att hon hade rätt kompetens för dem att gå vidare i affären. Man skulle kunna argumentera för att de som köpare kunde förutsätta att Mäklaren i sin yrkesroll som mäklare, med specialisering inom villor i västra Y-köping, hade tillräcklig kännedom om villamarknaden i västra Y-köping. Särskilt då Göteborg har ett stort antal tomträtter. Mäklaren gjorde det svårt för dem att spekulera om hennes svar varit felaktigt eller inte då hon gav ett enkelt svar på en direkt fråga. Det var svårt för dem att se igenom hennes okunskap. Hade hon däremot tvekat eller bett dem dubbelkolla med Göteborgs kommun hade de självklart gjort detta då frågan var av stor betydelse för dem. Nu visade det sig även sig att taxeringsvärdet i deras avtal även det var föråldrat (från 2015-2017). Taxeringsvärdet återges felaktigt i objektsbeskrivningen med året 2018 istället för 2015. Generellt sett måste det förutsättas att taxeringsvärdet av fastigheten alltid är av intresse av köparen och därför måste vara korrekt angivet. I synnerhet när det gäller köp av tomträtter så måste det förutsättas att taxeringsvärdet är av särskild vikt då det har betydelse för utköpskostnaden.

I mejlsvaret den 31 januari skrev Mäklaren att hon " varit tydlig med att förmedla att tomtpriset är 65 % av taxeringsvärdet". Eftersom hon säger att hon varit tydlig att informera om det samt haft den vetskapen när hon förmedlade tomträtten till dem, borde hon ha insett att hennes prisutfästelse om 1 260 000 kr föll på sin egen orimlighet eftersom 65 procent av taxeringsvärdet i detta fall inte blev 1 260 000 kr som hon påstått, det blev istället 1 387 100 kr. Om det visar sig att uppgifterna kom från säljaren – vilket de inte vet stämmer för hon redogjorde aldrig för detta då de la budet – borde Mäklaren ha insett att det inte stämde och ifrågasatt sälja-

ren. Om det finns tveksamhet eller motstridigheter i uppgifterna är mäklaren skyldig att kontrollera detta. De vidhåller att hon agerade oaktsamt. För dem nämnde hon aldrig vilka regler som gäller för att köpa ut tomter och att det är beroende av hur mycket taxeringsvärdet på marken är. De visste inte att det är detta som avgör vad tomtpriiset blir och de kände inte heller till någon 65-procentsregel. De fick endast information om att priset för tomten var 1 260 000 kr från Mäklaren och litade på henne. I två led agerade Mäklaren oaktsamt, det första var att hon gav dem ett tomtpreis som till synes var helt taget ur luften. Inte ens om man räknar på 2015 års pris får man det att stämma eftersom 65 procent av 2 134 000 kr är 1 387 100 kr. Det andra felet var att taxeringsvärdet är föråldrat från 2015 och att Mäklaren egentligen skulle räknat 65 procent av 2 521 000 kr, som blir 1 638 650 kr.

De har bevis på att fler personer än de hörde Mäklaren nämna tomtpriiset på 1 260 000 kr vid flera tillfällen (då de ställt henne frågan vid upprepade tillfällen). De bifogar ett vittnesutlåtande från NN:s pappa som tittade på huset i förväg med Mäklaren vid ett separat tillfälle. De har även ett sms från säljaren där denne skriver att hon hörde dem prata om tomtpriiset på dagen för kontraktsskrivningen, precis innan de signerade köpekontraktet. Det fanns lång tid, flera dagar, för Mäklaren att kontrollera tomtpriiset så att hennes information till dem var korrekt. Tyvärr brast hon i detta. Man kan spekulera ifall Mäklaren var oaktsam eller med uppsåt inte kontrollerade uppgifterna om taxeringsvärde. Om det är på grund av försumlighet så är misstaget av oaktsam natur. Om det är av uppsåt så får man avgöra vad Mäklaren skulle ha för vinning i att låta bli att kontrollera uppgifterna. Rent konkret så innebär det att de hade reviderat ner sitt bud med mellanskillnaden, då de nu inte har tillräckligt med pengar att köpa ut tomten i samband med huset. Om de hade lagt ett lägre bud skulle det medföra en lägre provision till Mäklaren om provisionen procentuellt är kopplad till köpeskillingen, vilket är ett incitament som av passivitet skulle kunna tänkas vara orsaken till att inte kontrollräkna uppgifterna eller undersöka vidare med Göteborgs kommun.

Enligt mäklarjournalen som Mäklaren lät upprätta står det endast att vid datumet 2017-09-14 att Mäklaren "verkat för att säljaren lämnat sådana uppgifter som kan vara av betydelse för köparen". Då huset var till försäljning hösten 2017 får de anta att säljaren lät undersöka taxeringsvärdet som då var korrekt angivet som 4 838 000 kr (varav byggnad 2 249 000 kr). Under 2018 förekommer det inte några uppgifter om någon ytterligare kontroll gjordes med säljarna för uppgifter som

eventuellt skulle kunna vara föråldrade från föregående år. Som ansvarsfull mäklare borde Mäklaren återigen ha upplyst säljarna om detta eftersom säljarna under 2017 lämnade in korrekta värden avseende taxeringsvärdet.

Då de inte håller med om mäklarjournalen som Mäklaren upprättade, där hon vid datumet 2018-01-22 angav att hon underrättat dem om att de skulle kontakta Göteborgs kommun för att fråga om prisuppgifter om tomten, valde de att inte underteckna mäklarjournalen.

Den ekonomiska skadan för dem blir att de tog ett kalkylerat beslut baserat på felaktiga grunder när de gav 7 000 000 kr för huset. Under korrekt angivna förhållanden, med rätt information av tomtens pris, hade de aldrig lagt ett bud på 7 000 000 kr, då det var baserat på helt felaktiga grunder. Två bud lades före deras bud, båda var en halv miljon lägre, 6 500 000 kr. Deras höjning med 500 000 kr motiverade de med att de var villiga att köpa ut tomten till det priset Mäklaren gett dem och därmed ansåg de att husets marknadsvärde totalt sett var 8 260 000 kr. De hade som sagt ingen aning om att deras bud skulle innebära en totalkostnad på 7 000 000 kr + 1 638 650 kr = 8 638 650 kr. Med korrekt angiven information hade de aldrig höjt ett bud med 500 000 kr på ett bräde.

Det står klart redan nu att de inte har möjlighet att friköpa tomträtten från kommunen för det lägre pris som de felaktiga uppgifterna ledde dem att tro. Om de inte får loss tillräckligt mycket pengar för att köpa ut tomten så kommer de stå med en dyr hyresrätt för 7 000 000 kr, som inte var deras önskan från början utan som de blivit vilseledda till att köpa. Omläggning av tak på 300 kvm med tegel och arbetskostnader kommer kosta minst 300 000 kr och byte av fönster (som ska tåla salt då objektet är havsnära) kommer kosta 150 000 kr, vilket är en summa de räknat med att betala de första tre åren (då dessa är högaktuella att byta ut eftersom det annars riskerar att regna in samt att fönsterna är så dåliga att de börjat ruttna). Ett marknadsvärde på 8 260 000 kr var något som de ansåg var inom ramen för deras ekonomi och även skäligt för huset i sitt befintliga skick (byggt år 1978). De anser därför att de köpt huset dyrare i förhållande till deras bild av husets verkliga värde.

Om de hade haft vetskapen att priset för ett friköp skulle vara 1 638 650 kr hade de reviderat ner budet på tomträtten eftersom de var tvungna att ta hänsyn till husets renoveringsbehov. De står nu inför en svårlöst situation hur de ska köpa ut tomten då den plötsligt är 378 650 kr dyrare, samtidigt som de måste renovera för 450 000 kr. De tvingas alltså spara 378 650 kr ytterligare på tre år, vilket per person blir 63 000 kr extra per år eller 5 300 kr/månaden, som för dem slår hårt i

plånboken. Skulle de inte klara av att spara ihop tillräckligt med pengar för att få ihop till tomten skulle de tvingas be sina föräldrar att ta ett lån (vilket även skulle innebära ytterligare räntekostnader för dem genom deras föräldrar). Deras fäder är pensionär respektive sjukpensionär och på grund av deras svaga ekonomiska ställning har de svårt att tro att de, fäderna, skulle få ett så pass stort lån beviljat som de behöver. Mest troligt skulle fäderna få ta lån hos en mindre etablerad aktör till en ofördelaktig ränta, vilket också ökar den ekonomiska skadan då räntekostnaderna kommer att skena.

Om de misslyckas med att spara ihop 378 650 kr på tre år är risken hög att marktaxeringsvärdet stiger ytterligare, vilket gör att de kommer längre och längre ifrån målet ifall inte deras ekonomi går ihop. De är av uppfattningen att nästa periods taxeringsvärde från 2021-2023 kommer höjas ytterligare eftersom 2018 års taxeringsvärden baserar sig på försäljningar under åren 2014 – 2016. 2021-2023 års taxeringsvärde skulle alltså basera sig på 2017–2019 års försäljningar som de är av uppfattningen kommer öka taxeringsvärdet på marken och därmed också öka priset för att friköpa tomten. De har heller ingen valmöjlighet att skjuta upp takrenoveringen då det finns en övergripande risk för läckage, vilket skulle innebära ytterligare kostnader. Det är dessutom valår som riskerar att medföra att en ny regering kan komma att ändra reglerna om att friköpa tomter till ett mindre rabatterat pris än 65 procent av marktaxeringsvärdet. Situationen är påtagligt stressande för dem som befinner sig i en situation där de planerar att skaffa barn.

Eftersom de inte har möjlighet att köpa ut tomten före den 31 maj till priset som de blev informerade om av Mäklaren, så uppkommer också ekonomisk skada i form av tomträttsavgälden som höjs efter 31 maj från 19 644 kr/år till 22 404 kr/år som varje år måste betalas fram till och med det år som de sparat tillräckligt med pengar för att köpa ut tomten.

På tillträdesdagen valde de att inte innehålla en del av köpeskillingen för ett eventuellt prisavdrag till säljaren av rädsla för att själv bli skadeståndsskyldiga om de inte fullföljde köpeavtalet som undertecknades den 25 januari 2018. Att hota med att häva köpet skulle också potentiellt sätt kunna medföra en skadeståndsskyldighet för dem gentemot säljarna (inklusive den provision som säljarna betalat för mäklaruppdraget). Sammanfattat var detta en risk de överhuvudtaget inte hade råd med.

Då de anser att de har köpt ett objekt som inte motsvarar deras förväntningar på objektet eller uppfyller vad de har avtalat om (både muntligt och skriftligt) anser de att Mäklaren har ett skadeståndsansvar på i första hand mellanskillnaden av

1 638 650 kr (verkligt pris) – 1 260 000 kr (utfäst pris) = 378 650 kr. I andra hand yrkar de på mellanskillnaden av 1 638 650 kr (verkligt pris) – 1 387 100 kr (pris enligt avtalet) = 251 550 kr.

### Mäklaren

Redan i inledningen av NN och YY:s anmälan anges att frågan om ”hur man praktiskt går tillväga för att köpa ut tomten” ställdes två dagar efter undertecknandet av köpeavtalet. Detta torde i vart fall innebära att hon inte uppmärksammats tidigare på NN och YY:s intresse av att få särskild information om detta förfarande eller att det varit en förutsättning för deras förvärv.

Hon menar att hon hela tiden hänvisade till kommunen gällande en eventuell inlösen av tomträten. Informationen på kommunens hemsida visade att det var 65 procent av markens taxeringsvärde som skulle erläggas vid ett sådant friköp. Inte vid något tillfälle lämnade hon någon ”prisutfästelse”. Hänvisning gjordes alltid till den aktuella procentsatsen. Därutöver lämnades allmän information om tomträttsavgälden och den förestående höjningen av denna.

Hon uppfattade det inte som att det var aktuellt för NN och YY att omedelbart friköpa tomträten eller, än mindre, att det skulle ha varit en förutsättning för deras förvärv.

NN och YY fick den uppgift om taxeringsvärde som fanns tillgänglig i fastighetsutdraget och som infördes i handlingarna. De nya taxeringsvärdena för år 2018 fastställdes under sommaren och kommer att bli tillgängliga först i oktober-november, enligt uppgift från systemleverantören. I fastighetsutdraget som fogades till köpekontraktet fanns informationen att taxeringsvärdet var fastställt år 2015.

Hon träffade fadern till en av köparna vid visningen den 22 januari 2018. Fadern ställde då ett antal frågor, varvid även förutsättningarna för tomträten berördes. Hon minns att hon lämnade information om att enligt kommunens hemsida kostar ett friköp motsvarande 65 procent av markens taxeringsvärde och att hon på begäran gjorde en enklare överslagsberäkning i huvudet. Någon exakt uppgift lämnades inte, och förutsättningarna för hennes beräkning under den pågående visningen var uppenbara. Hon lämnade inte några uppgifter som skulle kunna uppfattas som en slutlig kostnad för friköp, en ”prisutfästelse” eller liknande.

NN och YY har vidare åberopat uppgifter från säljaren om vad som hände vid kontraktsskrivningen. Hon menar att det i första hand var den beslutade höjningen av tomträttsavgälden som då diskuterades. Avgälden uppgick till 19 644 kr/år till och

med den 31 maj 2018. Den nya avgälden, som uppgår till 22 404 kr, kommer att gälla till år 2028. NN och YY ställde en fråga om vad som skulle hända vid nästa reglering. Hennes svar var då att det inte var möjligt att förutse framtida nivåer, men att det fanns en möjlighet till friköp av en tomträtt. Någon fråga om detta förfarande ställdes inte vid detta tillfälle. NN och YY:s tidigare intresse kring tomträttsavgälden stärker hennes uppfattning att deras uppgift om betydelsen av ett friköp kan vara en efterhandskonstruktion.

Hon har inte anmodats att undersöka förutsättningarna för friköp av tomten i samband med förmedlingsuppdraget. Om hon hade blivit tillfrågad skulle hon ha hänvisat NN och YY till kommunen och informationen på kommunens webbplats.

En fastighetsmäklares kontrollskyldighet enligt 17 § fastighetsmäklarlagen avser förfoganderätts- och inskrivningsförhållanden. Skyldigheten omfattar inte förutsättningarna för ett eventuellt framtida friköp av en tomträtt.

#### *Handlingar*

I objektsbeskrivningen (bostadsfakta) som tillhandahölls vid visningen angavs tillgängligt taxeringsvärde tillsammans med uppgiften om byggnadsvärdet. Uppgiften om tomträttsavgälden angavs under rubriken "Driftskostnad".

Till kontraktet fogades en objektsbeskrivning och ett aktuellt utdrag ur Lantmäteriets fastighetsregister. I utdraget angavs att taxeringen genomfördes år 2015. Objektsbeskrivningen innehöll uppgifter som hämtats från registret med tillägget (2018). Vid detta tillfälle fanns det inte något annat taxeringsvärde att tillgå.

I köpekontraktets § 2 fanns rubriken "Villkor om lån." Där var det bland annat noterat att parterna var medvetna om möjligheten att ta in ett villkor om att köpet kunde återgå om NN och YY inte hade ordnat sin finansiering av köpet senast en viss dag. I § 15 antecknades att NN och YY valde att inte göra en besiktning och att de förstått att avtalet därmed blev bindande direkt. Hon vidhåller att NN och YY inte framförde något önskemål om att villkora köpet för att närmare undersöka förutsättningarna för ett friköp av tomträtten.

Journalanteckningarna visar bland annat att hon den 22 januari 2018, det vill säga tre dagar före kontraktsskrivningen, hänvisade till kommunen för mer information och offert utöver uppgiften om att priset för friköp motsvarar 65 procent av vid varje tidpunkt gällande marktaxeringsvärde.



### *Medvållande*

NN och YY underlät att ge uttryck för att deras köp förutsatte att möjligheten till friköp av tomträtten var säkerställd. Komplet och korrekt information lämnades avseende taxeringsvärdet i de handlingar som hon tillhandahöll. Hon hänvisade till kommunen beträffande förutsättningarna för friköp av tomträtten, men NN och YY följde inte denna uppmaning. Det är ostridigt att NN och YY först två dagar efter kontraktsskrivningen framställde en fråga om hur man praktiskt går till väga för att köpa ut tomten. Enligt henne har NN och YY genom sin passivitet varit medvållande även i detta avseende. Ett eventuellt skadestånd ska därför jämkas, i första hand till noll.

### *Yrkat belopp*

NN och YY fick information om att beräkningen vid inlösen utgår från 65 procent av markens taxeringsvärde. Den påstådda "prisutfästelsen" motsvarar inte 65 procent av det taxeringsvärde som framgår av dokumentet "Bostadsfakta" och i objektsbeskrivningen som fogades till köpekontraktet. NN och YY saknar grund för uppfattningen att beloppet skulle utgöra den slutliga kostnaden för ett friköp av tomträtten.

Vid kontraktsskrivningen innehöll utdraget från Lantmäteriet komplett och korrekt information om taxeringsvärdet. Slutsatsen att taxeringsvärdet skulle vara oförändrat efter en uppdatering är orimlig. Yrkade belopp kan därför inte vitsordas.

### *Sammanfattning*

Hon lämnade inte någon bestämd uppgift som avsåg kostnaden för friköp av tomträtten. NN och YY, som hänvisades till kommunen för att inhämta information om förfarandet, hade inte fog för att uppfatta den överslagsberäkning som lämnades i samband med en visning som en "prisutfästelse". Komplet och korrekt information avseende taxeringsvärdet lämnades i de handlingar som hon tillhandahöll.

NN och YY har varit medvållande genom att inte ge uttryck för betydelsen av sitt intresse att friköpa tomträtten och genom avstå från att undersöka förutsättningarna för ett sådant förfarande före kontraktsskrivningen.

### **NN och YY har genmält:**

De tillbakavisar uppgifterna från Mäklaren och anser att hon åsidosatte sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen då hon inte opartiskt verkade för både köpa-

rens och säljarens intresse. Det yrkade beloppet är skäligt då det står i direkt koppling till Mäklarens oaktsamhet genom prisutfästelsen av tomträten som gav en missvisande bild av husets värde.

Mäklaren försöker förenkla deras anmälan till att endast handla om att de fick fel information avseende taxeringsvärdet för friköp av tomträtt. Problemet har varit att de inte fick någon information alls avseende relevansen av taxeringsvärdet och hur detta var kopplat till friköp av tomträtter. Att det därtill var fel i avtalet är något som styrker deras bevisning om att Mäklaren inte hade koll på läget. Anmälan grundar sig primärt i de prisutfästelser om friköp av tomt som Mäklaren gjorde, vilket vilseledde dem till att fatta ett felaktigt beslut då de lade sitt bud om 7 000 000 kr.

Mäklaren gav dem endast en prisutfästelse om vad det kostade att köpa ut tomten. De var ovetande om betydelsen av taxeringsvärdet. De gick endast på den information som Mäklaren gav dem. Det förklarar även deras mejl till Mäklaren där det frågades hur man "praktiskt går tillväga för att köpa ut tomten", skickat två dagar efter undertecknat kontrakt. Mäklaren anser att deras mejl skulle visa på att "[hon] inte uppmärksammat [deras] intresse att köpa ut tomten". Detta får anses motsäggelsefullt då Mäklaren skickade ett mejl till dem om att hon "varit tydlig med att informera att det kostar 65 % av taxeringsvärdet att köpa ut tomten". Mäklaren erkänner alltså att de var tydliga när de frågade om priset av friköpet av tomten samt att hon själv uppfattat frågan och varit tydlig tillbaka. Det är därmed ostridigt att frågan om att köpa ut tomten var något som Mäklaren i allra högsta grad var medveten om. Som tidigare nämnts hade de bland annat en fråga om fjärrvärme i området. Detta kunde Mäklaren inte svara rakt på sak på, utan hänvisade till Göteborgs Energi. Då Mäklarens svar var ofullständigt kände de sig tvungna att ta reda på fakta och ringde till Göteborgs Energi. Med samma logik hade de även ringt Göteborgs kommun ifall det hade förelegat några som helst tvivel på tomtens pris vid friköp. Detta talar för att Mäklaren gav dem en prisutfästelse. Mäklaren nämner även att hon inte uppfattade att frågan om att friköpa tomten var en förutsättning för deras förvärv. Deras intresse för att friköpa tomten påtalades för Mäklaren flera gånger. Mäklaren har varit grovt oaktsam om hon inte uppfattat detta. Mäklaren var även införstådd med att NN var uppvuxen i Y-köping, att hennes föräldrar bor kvar i Y-köping och att hennes farfar var fiskare i Y-köping. Med Mäklarens vetskap om NN:s familjs historia kan man hävda att det fanns särskilda skäl till att förmoda att de skulle vilja friköpa tomten. NN har rötter i Y-köping från 1693; hennes släkt har bott på orten i elva generationer. NNs farfars, farfars, farfars, morfars, farfar ZZ bodde på en av Y-köpings första gårdar. Sannolikheten att det i deras dialog med

Mäklaren inte skulle ha framgått att ett friköp av tomten var en förutsättning för förvärvet är mycket låg. Det får anses vara mycket sannolikhet att det framgick att deras ambition med husköpet var att friköpa tomten då de har en emotionell anknytning till området. Man kan även fråga sig om en mäklare kan ha som grundinställning att ett friköp *inte* skulle vara av intresse.

Vidare skriver Mäklaren att de fick den uppgift om taxeringsvärde som fanns tillgänglig i fastighetsutdraget och som fördes in i handlingarna. Detta får anses inte ha så stor betydelse för deras köp av huset då de inte var medvetna om kopplingen mellan taxeringsvärde och tomtens pris. Om Mäklaren från början redogjort för det (vilket kan tyckas vara lämpligt vid försäljning av en tomträtt) så hade de kunnat undersöka även detta. Beträffande samtalet mellan Mäklaren och NN:s far den 22 januari så kommenterar inte Mäklaren sitt tillrättavisande om tomtpriset. Fadern frågade Mäklaren om priset som svarade 1 260 000 kr. Fadern återgav senare Mäklaren pris som "1,2 miljoner kronor" i samband med övriga renoveringskostnader. Då tillrättavisade Mäklaren fadern och sa att priset faktiskt var 1 260 000 kr. Man får därmed se det som ostridigt att Mäklaren faktiskt uppgav en exakt kostnad för utköpet samt lämnade information om något som skulle kunna uppfattas som en slutlig kostnad för friköp. En så kallad prisutfästelse. Mäklaren försöker få det att låta som om NN:s far *begärde* en prisuppgift från henne. Detta är inte sant utan det var en helt vanligt ställd fråga. Till vanligheterna hör väl inte att man går på visning och "begär fram" ett pris? Under vilka omständigheter kan man tvingas att lämna fram prisuppgifter och på vilket sätt har man som konsument nytta av ett framtvingat pris? Inte heller de begärde något pris, utan *frågade* om ett pris. På samma enkla fråga har Mäklaren konsekvent svarat samma sak. Även vid kontraktsskrivningsdagen den 25 januari kom återigen frågan angående tomtens pris upp. I samma rum fanns PP. I ett sms den 12 februari ställde NN frågan till PP om hon hörde dem prata om "tomtens pris". NN skrev även att "i så fall är det någon mer än vi som hört oss fråga mäklaren om att vi ville köpa ut tomten". PP svarade i sms att "jag hörde att ni pratade om tomträdden och förde någon diskussion om att eventuellt köpa ut". Det får anses klarlagt att de utrett tomtens pris samt deras möjligheter att köpa ut tomten med Mäklaren vid det aktuella tillfället. Att Mäklaren försöker att få det låta som om de pratade om tomträddsavgälden är återigen en förvanskning av sanningen. Dessutom använder man aldrig ordet "pris" i en fråga som avser "avgäld". Antingen så pratar man om "pris" eller så pratar man om "avgäld". PP skulle omöjligen missuppfatta att frågan till henne om tomtens pris skulle omfatta tomträddsavgälden. Hur förklarar Mäklaren att PP skrev "köpa ut" – man kan väl inte *köpa ut* en tomträddsavgäld? Mäklaren menar att hon inte anmo-

dades att undersöka förutsättningarna för friköp av tomten i samband med förmedlingsuppdraget. Det fanns ingen anledning till att kräva någon anmodan från deras sida eftersom Mäklaren gav exakta uppgifter om vad tomten skulle kosta att köpa ut. Deras behov var tillfredsställt. Hade Mäklaren visat osäkerhet om tomtens pris så hade de anmodat henne att undersöka detta. Detsamma gäller deras fråga om fjärrvärme som de undersökte med Göteborgs Energi som tidigare nämnts.

Mäklaren har brutit mot marknadsföringslagen samt åsidosatt sina skyldigheter att verka både för köpare och för säljare då hon ville åt en snabb försäljning till ett par som var förstagångsköpare. De har inte haft insikt om detta utan har under hela förloppet varit nöjda med Mäklarens svar till dem i diverse frågeställningar de hade i samband med husaffären. De kände sig trygga med att de hade all nödvändig information som grund för köpet. Detta styrks även av att NN i sms till Mäklaren frågade om hon ville förmedla hennes lägenhet då de hade stort förtroende för henne.

#### *Mäklarens handlingar*

Det påpekas att det aktuella utdraget från Lantmäteriet från 2015 står benämnt med ett tillägg om 2018. Det är återigen inte klarlagt varför det överhuvudtaget behövdes göras ett "tillägg". När man gör ett tillägg så innebär det ett förtydligande. De hade svårt att veta vad detta förtydligande handlade om. De tolkade det som att Mäklaren förtydligade att siffrorna gällde för 2018. Mäklaren har i sin inlägga tagit upp att de inte villkorade köpet för att undersöka om eventuellt friköp av tomten. Återigen, detta måste anses vara helt överflödigt då de var trygga med den informationen de fick – senast samma dag som kontraktet skrevs den 25 januari – att tomtens pris var 1 260 000 kr. Mäklaren hänvisar till mäklarjournalen för att återspegla tidslinjen för hur försäljningsprocessen gått till utifrån hennes synvinkel. De håller inte med om innehållet i hennes journalanteckningar och valde därför att inte underteckna den. Bevisligen är tillförlitligheten i journalen mycket låg då Mäklaren på två punkter i journalen (den 22 januari och 24 januari) gått tillbaka och i efterhand redigerat gamla journalanteckningar med ny information.

#### *Ståndpunkt*

Mäklaren har gjort gällande att de är medvållande. Hon erkänner sig alltså själv som skyldig. De dementerar att de är medvållande. Mäklaren menar att de underlät att ge uttryck för att deras köp förutsatte att friköpet av tomträtten var säkerställt. Problemet med detta är att Mäklaren antyder att möjligheten till friköp av tomträtten från deras sida inte var säkerställd. Problemformuleringen är alltså fel

från början då de på ett tillfredställande sätt utrett frågan tillsammans med Mäklaren. Vidare antyder Mäklaren att ett skadestånd ska jämkas på grund av passivitet. De har verkat för att ta reda på sanningen. Deras huvudfråga har varit priset på tomten vid friköp. En fråga som de drivit aktivt. Då Mäklaren svarat på detta ett antal gånger, anser de ärendet vara utrett. Att NN två dagar efter kontraktsskrivningen ställde frågan om "hur man praktiskt går tillväga för att köpa ut tomten" talar för att de inte hade fått någon information eller hänvisning till Göteborgs kommun, utan att de endast fått en prisuppgift. Även att NN i detta mejl använde ordet ett "praktiskt" tillvägagångssätt talar för detta. Mäklaren svarade på mejlet genom att skriva: "Vad jag förstått på säljarna kan detta göras när som. Ni behöver dock vänta tills efter tillträdet när ni är lagfarna ägare av huset. Då kontaktar man kommunen som skickar en offert på vad det skulle kosta att köpa loss den. Man kan gå in och läsa mer om det på Göteborgs Hemsida." I detta skede kom den allra första hänvisningen till Göteborgs kommun. Att Mäklaren använde ordet "då" i början av meningen indikerar att det var allra första gången som hon hänvisade dem till Göteborgs Kommun. Om hon redan tidigare haft den konversationen med dem, hade man istället formulerat sig med "Ni får kontakta kommunen" alternativt "Kontakta kommunen". Även ordföljden "man kan" istället för "som sagt" indikerar att detta inte är något som Mäklaren hade talat om tidigare. De hade heller inte vid det här laget fått någon information om någon 65-procentsregel som var beroende av taxeringsvärdet. Det var först efter deras reklamation till Mäklaren som hon för första gången tog upp att det fanns en 65-procentsregel i kommunikation med dem. De har gett in bevis på att de på själva kontraktsskrivningsdagen den 25 januari kontrollerade samt säkerställde uppgifter om tomtens pris med Mäklaren samt att de på nytt samtalade om att köpa ut tomten. Då Mäklaren gav samma svar som tidigare, valde de att redan två dagar senare, den 27 januari, fråga Mäklaren om hur man praktiskt går tillväga för att köpa ut tomten. De ville alltså sätta igång processen med tomtköpet enligt deras tidigare diskussion med Mäklaren.

#### *Yrkade belopp*

Mäklaren har inte på ett ansvarsfullt sätt hanterat sitt förmedlingsuppdrag utan har felaktigt hävdats att friköp av tomten kostar 1 260 000 kr. Hon borde ha insett detta eftersom 65 procent av marktaxeringsvärdet inte blir 1 260 000 kr. Det bör falla på Mäklarens ansvar eftersom hon enligt egen utsago varit "tydlig" med att det finns en 65-procentsregel. Mäklaren skriver att "slutsatsen att taxeringsvärdet skulle vara oförändrat efter uppdatering är orimlig". Mäklaren säger alltså själv att hon borde ha insett att taxeringsvärdet för 2018 borde varit annorlunda. Enligt Mäklaren är det alltså orimligt att dra slutsatsen att taxeringsvärdet skulle vara

oförändrat 2018. Det innebär att det blir högst missvisande att göra ett tillägg om "2018" i kontraktet och att Mäklaren borde ha insett att detta var fel. Eftersom Mäklaren själv är ägare till ett småhus, samt yrkesverksam i branschen, är hon enligt svensk lag skyldig att veta detta då Skatteverket skickar blanketter om detta till alla ägare av småhus. För dem, som tidigare bott i lägenhet, var det omöjligt att avgöra vad som var rimligt eller orimligt i denna fråga. De förstod alltså inte varför den slutsatsen skulle vara orimlig då den i tre års tid hade varit oförändrad vid uppdatering. Varför skulle det vara orimligt att tro att den även under det fjärde året skulle vara oförändrad? Särskilt när man gör ett tillägg om 2018 efter uppdateringen? Oavsett vad Mäklaren hävdar att de borde insett är detta en hypotetisk fråga och irrelevant för dem då de inte var medvetna om betydelsen av taxeringsvärdet förrän efter de lagt sitt bud om 7 000 000 kr samt signerat köpekontraktet.

### *Sammanfattning*

De ställer sig fortfarande frågande till hur Mäklaren kom fram till den specifika summan om 1 260 000 kr. Mäklaren försvarar sig med att hävda en så kallad överslagsberäkning. Man kan ifrågasätta nyttan med att överhuvudtaget göra en överslagsberäkning när det tar cirka tio sekunder att kontrollräkna vad 65 procent av taxeringsvärdet blir. Man måste även ifrågasätta varför Mäklaren envist hållit fast vid den så kallade överslagsberäkningen i alla konversationer med dem och sedan hävdar att de inte hade fog för att tro att prisuppgiften skulle motsvara en faktisk prisuppgift. Faktum kvarstår att Mäklaren erkänner att hon har kommunicerat en uppgift om tomtens pris. De dementerar uppgifterna om en så kallad överslagsberäkning då Mäklaren i samtal med dem talade om samma pris på ett konsekvent och tydligt sätt. I konversation med NN:s far korrigerade hon fadern då denne sa "1,2 miljoner kronor". Om det hade varit en överslagsberäkning så borde Mäklaren ha godtagit en siffra på 1,2 miljoner utan att ha korrigerat den då beloppet var inom ett rimligt spann från hennes så kallade överslagsberäkning. De avfärdar därmed Mäklarens uppgifter om en så kallad överslagsberäkning som falska. Mäklarens prisutfästelse utgör en betydande skillnad på 30 procent mot det faktiska priset. Till dem har Mäklaren sakligt svarat att tomtens pris är 1 260 000 kr utan osäkerhet i rösten. De har omöjligt kunnat genomskåda hennes "överslagsberäkning" då det inte finns något tolkningsutrymme i ett specificerat belopp. Man kan jämföra det med att i språkbruk prata om ett hus som har "potential". Man kan alltså mellan raderna inse att man pratar om ett ruckel som har stort renoveringsbehov. I deras fall fanns inget utrymme att läsa mellan raderna. Mäklaren har hänvisat till att de "avstod från att undersöka förutsättningarna" för att friköpa tomten. De dementerar det då de aktivt undersökte sin huvudfråga, tomtens pris, med Mäklaren

varpå hon konsekvent och sakligt gav dem ett tydligt svar på deras fråga. Det är omöjligt att "avstå från att utreda" något som de redan hade utrett på ett tillfredsställande vis. Mäklaren borde rimligtvis inse att de inte hade "avstått från att undersöka förutsättningarna" om hon hade avstått från att göra prisutfästelser från första början. Som tidigare påtalas har taxeringsuppgifterna varit en fråga om sekretess. De var inte lagfarna ägare av huset efter att de skrivit på det bindande köpekontraktet och de var definitivt inte lagfarna ägare av huset innan de skrev på kontraktet. Det hade varit omöjligt för dem att få reda på tomtens pris under den pågående försäljningsperioden även om de hade försökt. Däremot hade Mäklaren, som säljarnas uppdragstagare åt säljarna, alla möjligheter att ta reda på tomtens pris. Hon hade enkelt kunna ta reda på fakta hos sin uppdragsgivare, om hon inte redan hade den, och enkelt räknat ut vad 65 procent av taxeringsvärdet blir. De argumenterar för att Mäklaren hade all tillgänglig information tillhanda samt kännedom om 2018 års förändrade taxeringsvärde då hon hade fått informationen från Skatteverket och därmed under svensk lag är skyldig att vara medveten om uppdateringen. Hon borde även ha insett att den prisutfästelse som hon tillkännagav inte alls motsvarar 65 procent av taxeringsvärdet, inte ens för 2015

#### **Mäklaren har genmält:**

NN och YY:s kompletterande uppgifter ger inte belägg för annat än att frågan om intresset för inlösen av tomträtten uppkom först efter kontraktsskrivningen.

Eftersom hon hade förhinder genomförde säljarna visningen för NN och YY på kvällen den 24 januari 2018. Kontraktsskrivningen genomfördes dagen efter. Vid visningen den 22 januari 2018 (då enbart NN:s pappa var närvarande) och vid kontraktsskrivningen lämnade hon allmän information om att det vid friköp av en tomträtt ska erläggas 65 procent av gällande marktaxeringsvärde. Någon exakt summa som skulle kunna uppfattas som en "prisutfästelse" har aldrig framförts.

Hon bestrider att hon, med anledning av uppgifterna om NN:s uppväxt och tidigare släktled, hade anledning att agera på annat sätt än som skett. Objektet var en tomträtt. Betydelsen av denna omständighet har det inte förelegat någon oklarhet om. Utgångspunkten för en fastighetsmäklares förmedlingsuppdrag är de förhållanden som råder vid marknadsföringstillfället – inte på vilka sätt det är möjligt att göra förändringar av objektet i framtiden.

Uppgiften från säljaren om att det fördes en diskussion om att "eventuellt köpa ut" tomträtten talar för att denna möjlighet inte framfördes som något krav från köparnas sida vid kontraktsskrivningen. Som hon minns det fördes en diskussion med anledning av den ändring av tomträttsavgälden som skulle göras om tio år. Frågan

om hur man praktiskt går tillväga vid inlösen uppkom först efter kontraktsskrivningen. Hon hänvisade då till kommunen.

Taxeringsuppgifter finns normalt att hämta i ett utdrag från Lantmäteriet. Det bestrids att uppgifterna skulle vara sekretessbelagda. Det nya taxeringsvärdet var inte framtaget av Skatteverket och därför inte tillgängligt för henne inför överlåtelsen.

Hon har inte utfört någon redigering av journalanteckningarna.

### **NN och YY har bland annat gemänt följande:**

Den 22 januari hade NN:s far ett långt samtal med Mäklaren, bland annat om att han är från Y-köping och att hans dotter och fästman letade hus. Fadern frågade klart och tydligt vad priset på tomten var och fick ett klart och tydligt besked att tomtens pris var 1 260 000 kr. Märk väl att här hade fadern sagt fel pris under konversationen och blev rättad av Mäklaren. Fadern gav NN:s mejladress till Mäklaren, som efter visningen mejlade över prospektet till NN. Mäklaren har även erkänt i tidigare inlägga att hon kommunicerat en prisuppgift om tomten.

Den 24 januari fick de veta via mejl från Mäklaren att det senaste budet var 6 500 000 kr. NN ringde upp Mäklaren strax därefter och nämnde att hennes far var på måndagsvisningen. Mäklaren skrattade och sa att hon mindes fadern och att de pratat länge. NN frågade då om tomtens pris vid friköp. Mäklaren svarade klart och tydligt att tomten kostade 1 260 000 kr att köpa ut. Sedan NN försäkrat sig om tomtens pris fattade de ett väl övervägt och kalkylerat beslut att lägga 500 000 kr över det gamla budet på 6 500 000 kr, då de värderade huset i sin helhet till 8 260 000 kr. De frågade om de kunde komma och titta på huset redan samma kväll. Mäklaren sa att hon skulle stämma av med säljarna om det gick bra, men att hon tyvärr själv hade förhinder. De genomförde visningen med säljarna kl. 19:00 på kvällen. Budförteckningen visar att deras bud på 7 000 000 kr lades kl. 16:27 den 24 januari, alltså under det första samtalet med Mäklaren i telefon. Det betyder att tomtens prisuppgifter kan härledas till mäklarens samtal med dem, vilket sammankopplar vårt bud med Mäklarens prisutfästelse redan innan de sett huset.

Den 25 januari sms:ade Mäklaren till NN kl. 10:12. Hon undrade om de kommit fram till ett beslut ännu då säljarna gärna ville ha ett besked; det hade dykt upp ännu en spekulant. De bestämde sig för att åka förbi mäklarkontoret kl. 16.15. Innan de skrev på köpekontraktet ställde de frågor om tomträttens pris. YY:s fråga löd ordagrant "tomtens pris kostar 1 260 000 kr, eller hur?". Mäklaren svarade "Ja, tomten kostar 1 260 000 kr just nu". YY frågade sedan om det i något skede skulle



höjas i framtiden. Mäklaren svarade att "priset på tomten förnyas samtidigt som tomträttsavgälden, vilket är den 31 maj". NN sa "så vi måste köpa ut tomten före den 31 maj för att vi ska få priset som är nu?". Mäklaren bekräftade svaret genom att säga "Ja, det måste ni." De var nöjda med svaret och började därefter gå igenom avtalet punkt för punkt.

Den 27 januari, två dagar efter kontraktsskrivandet, skickade NN ett mejl med följande innehåll till Mäklaren: "Hej Mäklaren! Vi håller på att se över ifall vi har möjlighet att lösa ut tomten med en gång. Vad behöver vi göra och vilket är senaste datumet då vi måste meddela om det beslutet? Tack på förhand!" Mejllet styrker den tidigare dialog de haft med Mäklaren, som gav dem beskedet att priset på tomten skulle höjas efter den 31 maj. Om frågan om att köpa ut tomten skulle ha uppkommit för allra första gången, skulle de ha uttryckt sig med mer bakgrundsinformation och presenterat frågan på ett mer introducerande sätt. Observera att mejlet skrevs som en ren fortsättning på den sedan tidigare muntliga diskussionen om pris på friköp av tomten på kontraktsskrivningsdagen. Även att meningen innehåller "med en gång" indikerar att de förhöll sig till en tidsram (den 31 maj). De ville alltså genomföra friköpet av tomten med en gång och inte vänta till efter den 31 maj då priset skulle höjas. Då det nästan var februari månad ville de sätta igång med ansökningsprocessen så snabbt som möjligt, därav NN:s fråga "vilket är senaste datumet då vi måste meddela om det beslutet" för att hinna genomföra en komplett ansökan i god tid innan priset på tomten skulle höjas. Att mejlet inkom endast två dagar senare till Mäklaren styrker att de hade bråttom med att påbörja ansökningsprocessen innan tomtens pris skulle höjas på nytt.

Då Mäklaren gjorde en prisutfästelse, där hon lämnade en specificerad prisuppgift på en klart och tydligt ställd fråga vid upprepade tillfällen, föreligger ett faktiskt fel i objektet. Den specificerade prisuppgiften var avgörande för köpet.

Man får se det som ostridigt att Mäklaren diskuterade med dem om omständigheter som rörde ett friköp av tomten. Det går nämligen inte att "köpa ut" en tomträttsavgäld som Mäklaren hävdar att dialogen enbart handlade om. Mäklaren var alltså medveten om deras intresse för ett friköp samtidigt som hon gav dem en preciserad prisuppgift om vad tomten kostade att köpa ut.

Man kan även fråga sig hur Mäklaren ens kunde genomföra en prissättning på fastigheten om hon inte var medveten om 2018 års taxeringsvärde på tomten. Riskerna att bli förd bakom ljuset som konsument har redan från början varit överhängande.

I Mäklarens journalanteckning från den 22 januari skriver hon att hon "informerat om att det på kommunens hemsida står att kostnaden för friköp av tomträttsupp-låten småhusfastighet medges till ett pris av 65% av marktaxeringsvärdet". Då de-ras första kontakt med Mäklaren inte skedde den 22 januari, utan först den 24 ja-nuari, så har de bevis på att Mäklaren inte alls informerade dem om den uppgiften. Ingenstans i hennes journalanteckningar finns någon skrivelse om att hon informe-rade dem om något som har med marktaxeringsvärden eller kommunen att göra.

### **Mäklaren har genmält:**

Hon tillbakavisar NN och YY:s uppgifter om hennes agerande i samband med vis-ningen, vid telefonsamtalet före visningen med säljarna och vid kontraktsskriv-ningen. Hon har inte lämnat någon prisuppgift eller gjort någon utfästelse om kost-nadens storlek på det sätt som görs gällande. Det bestrids att "utköpspriset" skulle vara den mest väsentliga frågan för köpare av tomträtter i allmänhet. Hon har inte vid något tillfälle uppfattat det som att ett friköp skulle ha varit en förutsättning för NN och YY:s köp, som för övrigt genomfördes utan något villkor om återgång i kontraktet efter bankens besked om att finansieringen var ordnad.

Vid visningen ställde ZZ (NN:s pappa) frågor om bland annat tomträten. Hon läm-nade då allmän information om friköp och hänvisade till kommunens webbplats. I samband med kontraktsskrivningen fördes en diskussion med anledning av änd-ringen av tomträttsavgiften om tio år, varvid hon hänvisade till möjligheten till fri-köp. Hon har inte uttalat att ett sådant förfarande skulle vara kopplat till införandet av en ny avgäld. I övrigt har förutsättningarna för ett friköp inte efterfrågats i sam-band med överlåtelsen.

Vad gäller journalanteckningen den 22 januari 2018 avses den muntliga informat-ion som lämnades till ZZ i samband med visningen. Visningsbilagan översändes samma dag till NN:s e-post i enlighet med hans anvisningar. Bilagan innehöll fas-tighetsutdrag (med uppgift om taxeringsvärdet), frågelista, besiktningsprotokoll, energideklaration samt en primärkarta (totalt 40 sidor).

### **UTREDNINGEN**

Nämnden har tagit del av diverse handlingar. Från dessa noteras följande.

I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande.

"Taxeringsvärde: 4 383 000 kr (år 2018), varav byggnad 2 249 000 kr."

I det utdrag från fastighetsregistret som tillhandahölls av Mäklaren angavs att taxeringsvärdet var från år 2015.

I ett mejl den 27 januari 2018 skrev NN följande till Mäklaren.

”Vi håller på att se över ifall vi har möjlighet att lösa ut tomten med en gång. Vad behöver vi göra och vilket är senaste datumet då vi måste meddela om det beslutet?”

I ett mejl den 31 januari 2018 skrev NN bland annat följande till Mäklaren.

”Vi har grundligen efterfrågat informationen genom att inte bara fråga en enskild gång, utan ett flertal gånger om tomtens befintliga pris. Vi har avrundat till 1,2 miljoner i talspråk varpå du rättat oss och ännu en gång specificerat 1 260 000 SEK i förtydligande. Även då vi var samlade på ert kontor i X-sjön precis före vi undertecknade köpekontraktet (med säljaren i rummet) så frågade John om tomtens pris och du svarar återigen med felaktiga uppgifter. [...] Vår grund för beslutet att köpa huset baseras upp din utfästelse eftersom vår ambition hela tiden har varit att köpa ut tomten. Vi har under omständigheterna inte sett någon anledning att undersöka vidare dina uppgifter då du konsekvent svarat samma sak (samt förtydligat på kronan) under de flertalet gånger vi frågat om tomtens pris vid inlösning nu.”

Mäklaren svarade i ett mejl den 31 januari 2018 följande.

”Ursäkta sent svar men jag har suttit upptagen i möten samt besiktningar i dag.

Detta mail gör mig väldigt förvånad då jag hela tiden varit tydlig med att den uppgiften jag har är att det kostar 65 % av taxeringsvärdet att lösa in en tomträtt i Göteborg.

Jag har aldrig nämnt några exakta siffror men återkommer till dig under morgondagen gällande detta.”

I mäklarjournalen finns en anteckning daterad den 22 januari 2018 med följande innehåll.

”Frågor gällande tomträtten har jag hänvisat till kommunen. Jag har även informerat om att det på kommunens hemsida står att kostnaden för friköp för tomträttsupplåtelsen småhusfastighet medges till ett pris av 65 % av vid varje tidpunkt gällande marktaxeringsvärde om upplåtelsen varat mer än 10 år men att man vid intresse måste kontakta kommunen för mer information och offert.”

NN och YY har gett in två vittnesattester från NN:s far med följande innehåll.

#### Vittnesattest 1

"Måndagen 22-Jan. 18 var jag, ZZ på villavisning av (adress). Mäklarens företag [företag], Fastighetsmäklaren var Mäklaren.

Utgångspris var 7.495,000 kr och jag fick veta att tomten var en tomträtt. Min första fråga var, hur Ni har prissatt fastigheten, när en tomt lågt räknat kostar 4 milj. Då sa Mäklaren att köpa loss tomten kostar 1.260,000 kr.

Jag vandrade runt i huset och fann det köpvärt trots en takomläggning på 300.000 kr och en del dåliga fönster.

Jag gick tillbaka till köket för att prata med Mäklaren. Diskuterade takomläggning och dåliga fönster och jag sa 1,2 milj för tomten men blev snabbt tillrättavisad av Mäklaren 1.260,000 kr för tomten.

Då gav jag Mäklaren min dotters, NN:s email adress var vid hon skulle maila över alla dokument.

Köpet av villan genomfördes av NN och YY den 25 Jan. 18. När fakta kommer på bordet visar det sig att köpa loss tomten kostar 1.638,000 kr. En siffra, som inte ens är i närheten av 1.260,000 kr, som Mäklaren vidhöll mig efter tillrättavisande måndagen den 22 Jan. 18."

#### Vittnesattest 2

"Med hänvisning till mitt förra brev daterat 2018-04-06, har någon begäran aldrig framförts.

Mäklaren gjorde mig helt övertygad om att köpa loss tomten skulle kosta 1.260.000:00 därför att jag, ZZ gjorde en avrundning på 1.200.000:00 men blev på det bestämdaste tillrättavisad av mäklaren att köpa loss tomten minsann kostade 1.260.000:00.

Pga tillrättavisningen har denna siffra etsat sig fast i mitt huvud för alltid.

Tydligare kan det inte bli."

## **NÄMNDENS BEDÖMNING**

### *Allmänna utgångspunkter för bedömningen*

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren uppsåtligt eller av oaktsamhet har åsidosatt någon 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 samtliga dessa omständigheter: uppsåt eller oaktsamhet, orsakssamband och skada. Orsakssamband och skada behöver inte alltid vara fullt styrkta utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

Vad saken gäller i detta fall är om NN och YY kan visa att de före köpet fick felaktiga besked om kostnaden för friköpande av tomträtten och, om så var fallet, om detta besked orsakade en ekonomisk skada på så sätt att de betalade mer för tomträtten än vad de annars skulle ha gjort.

#### *Oaktsamhet och orsakssamband*

Parterna är ense om att frågan om friköp diskuterades före köpet, men de är oense om vad som då sades. NN och YY har uppgett att Mäklaren sa att kostnaden uppgick till 1 260 000 kr. Mäklaren har förnekat detta och uppgett att hon sa att kostnaden uppgick till 65 procent av marktaxeringsvärdet. NN och YY har förnekat att det alls fördes någon diskussion om kostnaden som en procentsats av marktaxeringsvärdet.

Mäklaren har också uppgett att hon på begäran gjorde en enklare överslagsberäkning i huvudet av kostnaden för ett friköp. Hon har dock inte angett vilket belopp hon kom fram till vid sin uppgivna överslagsberäkning. Något belopp måste hon ju dock ha nämnt – det är omöjligt att göra en överslagningsberäkning och redovisa resultatet utan att nämna ett belopp – och med anledning av vad NN och YY och NN:s far uppgett är det övervägande sannolikt att Mäklaren nämnde siffran 1 260 000 kr; någon annan siffra än den har ju inte presenterats i ärendet.

Frågan uppkommer nu om uppgiften om 1 260 000 kr lämnades på ett sådant sätt och i ett sådant sammanhang att NN och YY med fog kunde förlita sig på den, eller om det endast var fråga om en överslagsberäkning, så som Mäklaren hävdar. NN och YY har bevisbördan för sitt påstående i denna del.

Utredningen ger i och för sig stöd för att frågan om friköp var av betydelse för NN och YY och att Mäklaren insåg eller åtminstone borde ha insett detta. NN och YY:s

uppgifter är heller inte på något sätt osannolika. Inom ramen för nämndens skriftliga handläggning, och mot Mäklarens förnekande, anser nämnden dock att det inte är visat, att Mäklaren lämnade en sådan preciserad uppgift som NN och YY med fog kunde förlita sig på.

Vad gäller uppgiften i objektsbeskrivningen, att taxeringsvärdena avsåg år 2018, har NN och YY inte påstått att de blev vilseledda av den uppgiften – de har ju förnekat att kostnaden för ett friköp överhuvudtaget diskuterades i termer av en procentsats av marktaxeringsvärdet. Det saknas därmed anledning att pröva om uppgiften var vilseledande.

Nämnden tillägger att tvister som den nu aktuella dessvärre inte lämpar sig särskilt väl för prövning i nämnden. Det hade varit av värde att kunna höra parterna och vittnen muntligen, men någon sådan möjlighet finns alltså inte.

---

På nämndens vägnar:

---

Folke Grauers

**INFORMATION**

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Tomas Söderblom, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Björn Willborg, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare och Guy Wallster, fastighetsmäklare. Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin. Nämndens beslut är enhälligt.

Beslutet kan inte överklagas. Omprövning av beslutet kan endast ske 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.