

**Anmälare**

1. NN (FRN 88/20)
2. YY AB (FRN 89/20)

*Ombud för 1 och 2:*

Advokaten A.F.

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Biträdande förbundsjuristen L.Å.R.

**Vad saken gäller**

Skadestånd

---

**BESLUT**

1. Nämnden rekommenderar Mäklaren att betala 338 515 kr till NN.
2. Nämnden rekommenderar Mäklaren att betala 69 016 kr till YY AB.

---

**YRKANDEN M.M.**

I FRN 88/20 har NN begärt att Mäklaren ska betala 353 515 kr.

I FRN 89/20 har YY AB begärt att Mäklaren ska betala 106 516 kr.

Mäklaren har medgett att betala 31 516 kr i FRN 89/20. I övrigt har hon motsatt sig betalningsskyldighet. Om nämnden skulle komma fram till att skadan överstiger de medgivna 31 516 kr har hon begärt att skadeståndet ska jämkas ned till det beloppet.

I FRN 88/20 har Mäklaren motsatt sig att betala hela det begärda beloppet.

Mäklaren har godtagit samtliga delbelopp i båda ärendena som rimliga i och för sig med följande undantag. För posten rådgivning från advokat i FRN 89/20 har hon medgett ett belopp om 10 000 kr. Hon har inte vitsordat något belopp över det medgivna.

## BAKGRUND

Mäklaren har förmedlat försäljning av fastigheten XX. Fastigheten var taxerad som jordbruksfastighet, typkod 120.

Fastigheten köptes först den 11 december 2018 av YY AB ("Bolaget") för 13 900 000 kr. NN var ensam ägare till Bolaget.

Sedan Bolaget nekats förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen, återgick köpet och istället tecknades ett nytt överlåtelseavtal, denna gång med NN som köpare.

Bolaget och NN begärde ersättning för den skada de ansåg sig ha lidit med anledning av de nu angivna affärerna. När Mäklaren avvisade kravet, gav hon samtidigt en besvärshänvisning till FRN. Nämnden beslutade därför att ta upp ärendet, trots att det rör ett kommersiellt förhållande.

Nämnden kommer först att redogöra för vad 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

### Bolaget och NN

#### *Bakgrund och omständigheter*

Fastigheten är belägen i Storstads kommun och består av cirka fyra hektar mark med ett bostadshus, en maskinhall och några äldre ekonomibyggnader av enklare karaktär. Fastigheten var taxerad som lantbruksegendom under hela 2018 och

2019, den tid som detta ärende gäller. De dåvarande ägarna hade år 2018 beslutat sig för att sälja fastigheten och anlitat Mäklaren för att förmedla affären.

NN var intresserad av att förvärva fastigheten dels som framtida bostad, dels för att använda den i sin affärsverksamhet. Verksamheten bedrivs i enskild firma och består av uthyrning av bygg- och lantbruksmaskiner.

Inledningsvis var NN inte säker på om han ville köpa fastigheten i sin enskilda firma eller genom Bolaget, som var bildat för detta ändamål. Detta berättade han för Mäklaren. Han beslutade sig för att det bästa vore om Bolaget köpte fastigheten och ställde därför vid två tillfällen under förhandlingarna frågan om det skulle medföra några komplikationer att det var ett bolag som var köpare. Vid ett av tillfällena var även säljarna närvarande. Han fick vid båda tillfällena beskedet av Mäklaren att det inte utgjorde ett problem. Någon information om att det skulle behövas förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen för att köpa fastigheten lämnades inte.

Parterna kom så småningom överens om villkoren för överlåtelsen och den 11 december 2018 undertecknade parterna ett överlåtelseavtal. Köpare var Bolaget och finansieringen av köpeskillingen skulle ske genom ett banklån till Bolaget. I samband med köpekontraktets undertecknande erlades också handpenning.

Köpekontraktet innehöll inga bestämmelser om förvärvstillstånd eller att tillträde skulle ske först efter det att förvärvstillstånd hade beviljats, vilket är standard vid försäljning av lantbruksfastigheter.

Den 31 maj 2019 träffades säljarna, Mäklaren och NN för att slutföra överlåtelsen. Resterande del av köpeskillingen erlades av Bolaget och parterna utgick från att affären var avslutad.

Efter en dryg månad, i början av juli, blev NN kontaktad av den bank som beviljat krediten till Bolaget. Banken undrade hur det gick med förvärvstillståndet. Det var första gången NN blev uppmärksam på att det behövdes något tillstånd och han upprättade omgående en ansökan som skickades till länsstyrelsen under den andra veckan i juli. Den 26 augusti 2019 beslutade Jordbruksverket att inte ge Bolaget tillstånd att förvärva fastigheten. Någon tid dessförinnan hade NN fått information om att länsstyrelsen avsåg att rekommendera Jordbruksverket att vägra förvärvstillstånd.

Det stod således i mitten av augusti klart för både NN och säljarna att det fanns en överhängande risk för att överlåtelsen inte skulle bestå, vilket sedermera bekräfs-

tades av Jordbruksverkets beslut. Säljarna hade, enligt uppgift, redan köpt en annan fastighet för köpeskillingen och bosatt sig på den. Bolaget stod med ett betydande banklån med villkoret att det skulle finnas en säkerhet i fastigheten, en säkerhet som nu inte kunde tillhandahållas, och riskerade att banken skulle kräva omedelbar återbetalning av lånet.

För att försöka hitta en lösning som så långt som möjligt begränsade de allvarliga följderna som situationen skulle leda till, vände sig NN till sin revisor, Å.A. på Revisionsbyrån, samt till Advokatbyrån som juridiskt ombud. Även säljarna anlätade juridiskt ombud.

Den utväg som bedömdes leda till minst skada var att parterna skulle träffa en överenskommelse om att Bolagets köp skulle återgå och att NN:s enskilda firma istället skulle köpa fastigheten på motsvarande villkor. Därefter skulle den enskilda firman ansöka om att fastigheten taxerades om till industrienhet, eftersom den faktiska användningen inte längre var lantbruk, och Bolaget skulle därefter förvärva fastigheten så som det ursprungligen var tänkt.

Mäklaren åtog sig att upprätta nya avtalshandlingar som skulle reglera återgången av köpet och den nya överlåtelsen mellan säljarna och NN. På eftermiddagen den 19 augusti 2019 skickade hon per mejl ut ett nytt köpekontrakt till säljarna och NN med en förfrågan om de kunde underteckna handlingarna samma kväll. Vad avser den dokumentation som Mäklaren upprättade för att korrigera den uppkomna situationen kunde det bland annat konstateras att den var felaktigt daterad till december 2018 istället för augusti 2019, saknade väsentliga bestämmelser om nyttjanderätt m.m. som var av stor betydelse för både säljare och köpare och vilka fanns med i det ursprungliga avtalet, innehöll bestämmelser om att köparen skulle erlägga ny handpenning trots att säljarna hade erhållit full betalning samt på åtminstone ett ställe felaktigt angav den ena parten där den andra parten avsågs. Av dessa skäl, och eftersom förtroendet för Mäklaren var förbrukat, valde Advokatbyrån och säljarnas juridiska ombud i samförstånd att upprätta helt ny dokumentation.

NN och säljarna träffades den 28 augusti 2019 och undertecknade den nya dokumentationen, det vill säga en överenskommelse om återgång av överlåtelsen till Bolaget samt köpekontrakt och köpebrev avseende NN:s köp av fastigheten. Samtidigt överenskom NN med sin bank om villkoren för att annullera lånet till Bolaget samt bevilja hans enskilda firma en motsvarande kredit.

### *Grunder för anspråket*

En juridisk person som vill köpa fast egendom som är taxerad som lantbruksenhet av en fysisk person måste söka och erhålla tillstånd enligt bestämmelserna i jordförvärvslagen (1979:230). Som utgångspunkt lämnas sådant tillstånd endast om förvärvaren inom viss tid avstår eller har avstått annan lantbruksegendom med motsvarande produktionsförmåga. Detta är omständigheter som är av stor betydelse för både köpare och säljare.

Mäklaren informerade inte NN om att förvärvet av fastigheten förutsatte att förvärvstillstånd lämnas av Jordbruksverket enligt jordförvärvslagen. Trots att NN vid två tillfällen frågade om det medförde någon komplikation att det var ett bolag som skulle köpa fastigheten, nämndes aldrig frågan om förvärvstillstånd. Eftersom juridiska personer endast undantagsvis beviljas förvärvstillstånd vid förvärv från fysiska personer, var det dessutom högst osannolikt att förvärvstillstånd skulle beviljas, något som Mäklaren borde ha varit väl införstådd med. Varken avtalet som sådant eller erläggande av köpeskillning var, som är brukligt vid försäljning av lantbruksegendom, villkorat av att förvärvstillstånd skulle sökas och beviljas. Det medförde att hela köpeskillningen erlades och säljarna hann inrätta sig efter betalningen innan det uppdagades att något förvärvstillstånd inte skulle erhållas.

Efter det att problemet med förvärvstillstånd uppmärksammades i förhållande till Bolaget, upprättade Mäklaren nya överlåtelsehandlingar med NN som köpare. Dessa handlingar var behäftade med ett antal fel som nödvändiggjorde juridiskt bistånd och orsakade NN ytterligare kostnader.

### *Beräkning av yrkad ersättning*

Den uppkomna situationen medförde en mängd överväganden av ekonomisk och juridisk natur, inte minst hur lånet till aktiebolaget, som redan betalats ut, skulle kunna överföras till den enskilda firman utan att bryta mot bestämmelser om vinstutdelning och kapitalskydd enligt aktiebolagslagens regler. Den medförde även betydande negativa konsekvenser för NN ur skattehänseende och krävde att han privat tog ut kompletterande inteckningar i sin bostadsfastighet som säkerhet.

Vad avser orsakssambandet mellan nedan angiven skada och Mäklarens agerande bör särskilt följande framhållas.

Kostnaderna för juridisk och ekonomisk rådgivning var en direkt konsekvens av Mäklarens agerande. Vad gäller övriga kostnader hänför de sig till den omständigheten att NN förvärvade fastigheten temporärt i stället för Bolaget. Alternativet till

att genomföra transaktionen på det sätt som gjordes hade varit att kräva säljarna på återbetalning av hela köpeskillingen. Det skulle då ha involverat en omedelbar försäljning av säljarnas bostadsfastighet, eventuellt genom exekutiv försäljning, med ovisst utfall och förutsätter dessutom att säljarna inte hade gjort invändningar om motkrav. Vidare hade Bolagets bank sannolikt krävt omedelbar återbetalning av hela lånet jämte avgifter och kostnader, eftersom den underliggande säkerheten saknades.

NN hade personligen gått i borgen för lånet och skulle således riskera att bli betalningsskyldig för hela beloppet eftersom Bolaget i princip saknade tillgångar.

En skadelidande part har enligt allmänna skadeståndsrättsliga principer en skyldighet att vidta åtgärder för att begränsa sin skada. NNs agerande har således varit i både hans eget och Mäklarens intresse eftersom alternativet hade medfört en större skada.

Ersättningen har beräknats som följer:

**Kostnadsposter NN (FRN 88/20)**

Rådgivning, Advokatbyrån: 65 000 kr.

Pantbrev: 60 015 kr.

Avser stämpelskatt på inteckning i NN:s privata bostadsfastighet som banken krävde som extra säkerhet när lånet skulle överföras från Bolaget till den enskilda firman.

Lagfartskostnader: 208 500 kr.

Avser stämpelskatt för NN:s enskilda firma. Fastigheten ska som redovisats ovan slutligen förvärvas av Bolaget i enlighet med vad som förutsågs i det ursprungliga köpekontraktet. På det förvärvet kommer det att utgå stämpelskatt. På grund av Mäklarens agerande tvingades NN emellertid först förvärva fastigheten i sin enskilda firma och då betala stämpelskatt på det förvärvet, en kostnad som annars inte hade uppkommit.

NN:s eget arbete, 40 timmar á 500 kr: 20 000 kr.

**Summa: 353 515 kr**

**Kostnadsposter Bolaget (FRN 89/20)**

Rådgivning, Advokatbyrån: 65 000 kr

Rådgivning Revisionsbyrån: 21 516 kr

NN:s eget arbete, 40 timmar á 500 kr: 20 000 kr.

**Summa: 106 516 kr**

Kostnaden för den juridiska rådgivningen om sammanlagt 130 000 kr fördelar sig som följer:

#### *Återgång av köp*

Inledande kontakter med NN och Å.A. (Revisionsbyrån) angående uppkommen situation, genomgång av köpekontrakt och övriga handlingar, kontakter med länsstyrelsen avseende förvärvstillstånd samt genomgång av beslut från Jordbruksverket. Kontakter per mejl och telefon med Mäklaren och NN angående nytt köpekontrakt samt överenskommelse angående återgång av köp, genomgång av nya överlåtelsehandlingar, kontakter med säljarnas juridiska ombud angående dessa, upprättande av helt nya överlåtelsehandlingar samt överenskommelse om återgång av köp. Kontakter med Banken angående hantering av lån till aktiebolag samt finansiering av NN:s förvärv av fastigheten. Analys av juridiska konsekvenser av återgång av det ursprungliga förvärvet samt finansieringen, bland annat med hänsyn tagen till aktiebolagslagens regler om otillåtna lån samt värdeöverföring. Deltagande i möte med banken, säljarna och NN i samband med undertecknande av dokument. Efterföljande kontakter med inskrivningsmyndigheten angående vilande lagfartsansökan och beviljande av lagfart för NN. Uppföljning med Banken angående in-teckningar m.m.

Sammanlagt 31 timmar till en genomsnittlig timkostnad av 2 500 kr: 77 500 kr.

#### *Omtaxering av fastighet*

Kontakter med Skatteverket, upprättande av ansökan om omtaxering av fastigheten till industrienhet, ytterligare kontakter per telefon och mejl med Skatteverket angående ansökan, upprättande av ny ansökan i samband med den allmänna fastighetstaxeringen avseende lantbruksfastigheter, kontakter per telefon med Skatteverket angående fastighetens användning, byggnadernas skick m.m.

Sammanlagt nio timmar till en genomsnittlig timkostnad av 2 500 kr (totalbeloppet har avrundats nedåt): 22 500 kr.

*Reklamation m.m.*

Upprättande av reklamation, mejlkorrespondens och telefon med Mäklarsamfundet, kontakter med NN per telefon och mejl, kontakter med Revisionsbyrån för sammanställning av ersättningskrav.

Kostnader för upprättande av denna anmälan till FRN är inte medräknade.

Sammanlagt 12 timmar till en genomsnittlig timkostnad av 2 500 kr (totalbeloppet har avrundats nedåt): 30 000 kr.

**Mäklaren**

Hon medger att frågan om förvärvstillstånd förbisågs. Eftersom det bara kort tid före planerad kontraktsskrivning blev känt för henne att Bolaget skulle vara köpare, och inte NN som varit spekulant, samt att det vid samma tillfälle nämndes att det fanns extern rådgivning inblandad från köparsidan, förnekar hon att hon är ensam ansvarig för att omständigheten förbisågs.

Den del av det yrkade skadeståndet som hon medger att betala är kostnaden för den rådgivning som uppskattats vara nödvändig i samband med att det stod klart att förvärvstillståndet uteblev. I övriga delar saknas det orsakssamband mellan hennes åsidosättande och skadan. Skadan uppstod istället på grund av att köparen, efter konstaterandet att affären inte var möjlig att slutföra, valde att gå vidare och slutföra affären i annan konstellation, med det arbete och de kostnader detta var förknippat med.

**Bolaget och NN har tillagt följande:***Information avseende tilltänkt köpare, rådgivning m.m.*

NN delar inte Mäklarens uppfattning att frågan om aktiebolaget som köpare kom upp på ett sent stadium. Det nämndes som en möjlighet både i samband med visningen av fastigheten och vid ett senare möte med Mäklaren och säljarna. Oavsett vilket ställde NN vid två tillfällen en direkt fråga till Mäklaren om det fanns något särskilt att tänka på med anledning av att aktiebolaget förvärvade fastigheten istället för den enskilda firman. Om inte förr måste det då kunna förväntas av en mäklare att denne reagerar när en juridisk person är tänkt som köpare, alldeles särskilt som hon enligt uppgift på mäklarföretagets hemsida regelbundet förmedlar lantbruksfastigheter.



Vad gäller uppgiften att NN skulle ha sagt att han tänkte anlita rådgivare med anledning av köpet, rör det sig möjligen om ett missförstånd. NN har aldrig uppgett att han skulle ta hjälp av rådgivare för att genomföra köpet och inte heller hade han någon sådan kontakt förrän problemet med förvärvstillstånd uppdagades efter tillträdet. Det är däremot riktigt att NN strax innan planerad kontraktsskrivning uppgav att han eventuellt skulle prata med sin revisor om de skattemässiga och bokföringsmässiga för- respektive nackdelarna med att förvärva fastigheten i enskild firma eller i ett aktiebolag. Någon kontakt mellan NN och revisorn på detta stadium kom dock aldrig att ske. Mäklaren förhörde sig heller inte närmare om någon sådan kontakt faktiskt ägt rum innan kontraktsskrivning.

I detta sammanhang ska framhållas att frågan om NN kontaktat sin revisor eller inte saknar betydelse för ärendet, detta eftersom en revisor vare sig har till uppgift eller nödvändigtvis har erforderlig kunskap att identifiera frågan om förvärvstillstånd för aktiebolag som en möjlig risk.

#### *Kausalitet mellan skada och mäklarens agerande*

NN bestrider att endast skada i förhållande till den första köparen, Bolaget, skulle vara ersättningsgill.

För det första bistod Mäklaren säljarna och NN:s enskilda firma, efter det att frågan om förvärvstillstånd hade uppmärksamats, genom att upprätta ett nytt köpekontrakt. Därmed föreligger ansvar enligt lag och god mäklarsed, denna gång direkt i förhållande till NN:s enskilda firma. Det skedde i och för sig i ett vällovligt syfte, men som har framförts i anmälan till FRN var den upprättade dokumentationen behäftad med ett antal allvarliga brister och felaktigheter. Kostnaderna för att ersätta dokumentationen med korrekt formulerade handlingar är med andra ord en direkt konsekvens av mäklarens försummelse i detta avseende.

För det andra bedriver NN sin verksamhet i enskild firma och aktiebolaget ägs ensamt av honom i syfte att förvärva den aktuella fastigheten, på det sätt som närmare har beskrivits i anmälan till FRN. Den starka anknytningen till NN personligen gör att mäklarens ansvar bör omfatta även den enskilda firman.

För det tredje var lösningen med att den enskilda firman, istället för Bolaget, skulle förvärva fastigheten det handlingsalternativ som vid en objektiv bedömning skulle leda till minst skada för alla inblandade parter. Skälen till detta har närmare redovisats i anmälan till FRN. I korthet kan konstateras att den uppkomna situationen innebar:

- att Bolagets förvärv av fastigheten var ogiltigt;
- att säljarna saknade möjlighet att betala tillbaka köpeskillingen eftersom den hade använts till att förvärva en ny bostad;
- att driva ett krav på återbetalning av köpeskillingen från säljarna skulle leda till ytterligare kostnader för Bolaget och sannolikt leda till betydande förlust för säljarna, särskilt om den resulterade i en exekutiv försäljning av säljarnas ersättningsbostad;
- att Bolagets lån för att förvärva fastigheten var villkorat av säkerhet i fastigheten, att villkoret inte var uppfyllt eftersom köpet blev ogiltigt och att lånet därför var förfallet till omedelbar återbetalning;
- att Bolaget saknade medel att återbetala lånet.

Mäklaren framför i sitt yttrande att NN själv får stå ansvaret för att han valde att genomföra förvärvet med den enskilda firman. Av de skäl som anges ovan är den invändningen inte relevant. Den uppkomna situationen hade enkelt kunnat förhindras genom att i avtalet villkora köpets genomförande av att förvärvstillstånd skulle ges eller att helt enkelt invänta ett beslut i frågan om förvärvstillstånd innan tillträdet genomfördes. När detta inte gjordes och skadan hade inträtt, är det visserligen riktigt att köpet blir ogiltigt och transaktionen går åter. Men i praktiken var det inte så lätt att reversera förvärvet just eftersom köpeskillingen redan hade erlagts och använts av säljarna till att förvärva en ny bostad. Mäklarens invändning förbiser också helt problemet med förvärvslånet.

För att uppfylla de skyldigheter som följer av lag och skadeståndsrättsliga principer hade Bolaget och NN en skyldighet att välja det handlingsalternativ som ger minst skada. Den bedömningen måste med nödvändighet innehålla ett visst mått av osäkerhet, eftersom det inte går att förutsäga exakt vilket utfall ett visst handlingsalternativ leder till, men av de skäl som har angetts ovan och i anmälan till FRN menar NN att det står klart att det alternativ som valdes är det klart mest fördelaktiga (och därmed också det som leder till lägst krav mot Mäklaren, kan tilläggas).

Det föreligger således orsakssamband mellan den skada för vilken Bolaget och NN söker ersättning och Mäklarens oaktsamhet.

#### **Mäklaren har tillagt följande:**

Hon har inte förnekat att hon bär ansvar för att omständigheten att överlåtelsens fullbordan var beroende av förvärvstillstånd har förbisetts. Detta har emellertid

förbisetts även av Bolaget som, gentemot henne, har beskrivit att det funnits extern rådgivning inblandad inför beslutet att förvärva objektet. Därtill har omständigheten att Bolaget skulle vara köpare inte framförts till henne förrän strax före affärens avslut.

Om nämnden anser att den ersättningsgilla skadan uppgår till ett högre belopp än det som hon medgett att betala, bör dessa omständigheter ligga till grund för en jämkning ifråga om skadeståndets storlek.

## UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat det ursprungliga köpekontraktet, Jordbruksverkets beslut i ansökan om förvärvstillstånd, det förslag till nytt köpekontrakt som upprättades av Mäklaren samt det nya köpekontraktet som upprättades av Advokatbyrån.

## NÄMNDENS BEDÖMNING

### *Allmänt om skadestånd*

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren avsiktligt eller av oaktsamhet har brutit mot fastighetsmäklarlagen, dels att det har uppkommit en ekonomisk skada, dels att det finns ett orsakssamband mellan mäklarens brott mot lagen och skadan.

Kravet på orsakssamband innebär i regel att brottet mot fastighetsmäklarlagen ska ha varit en nödvändig betingelse för skadans uppkomst. Eller med andra ord: skadan skulle inte ha uppstått om mäklaren hade handlat riktigt.

Orsakssambandet ska också vara adekvat. Det betyder att skadan ska vara en någorlunda typisk och förutsebar följd av åsidosättandet. Det som ska skäras bort är följder av den skadegörande handlingen som är så ovanliga eller osannolika att mäklaren inte borde ha tagit dem i beräkning, se rättsfallet NJA 2017 s. 9 (p. 26).

Det är normalt anmälaren 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.

### *Oaktsamhet*

Parterna är överens om att Mäklaren inte uppmärksammade frågan om förvärvstillstånd. Enligt nämndens uppfattning agerade Mäklaren därigenom oaktsamt, något som hon inte heller har förnekat.

Som Bolaget och NN har anfört borde Mäklaren ha hanterat frågan om förvärvstillstånd i köpekontraktet. Ett korrekt köpekontrakt skulle bland annat ha innehållit en bestämmelse om att ingen del av köpeskillingen fick överföras till säljarna förrän det stod klart att förvärvstillstånd hade beviljats och köpet således var giltigt.

### *Skada och orsakssamband*

Frågan är vilken skada som NN och Bolaget led på grund av Mäklarens underlåtenhet att uppmärksamma frågan om förvärvstillstånd och hantera den i köpekontraktet på det sätt som beskrivits ovan.

NN och Bolaget har beskrivit de möjliga handlingsalternativen när förvärvstillstånd nekades och köpeskillingen hade överlämnats till säljarna och förbrukats av dem. Det alternativ som NN och Bolaget valde framstår inte som orimligt. Mäklaren har egentligen inte heller ifrågasatt det rationella i det valda alternativet. Hon har endast kortfattat invänt att "skadan uppstod [...] på grund av att [NN och Bolaget] [...] valde att gå vidare och slutföra affären i annan konstellation, med det arbete och de kostnader detta var förknippat med." Hur NN och Bolaget skulle ha gjort i stället har hon inte redogjort för. Enligt nämnden får det anses utrett att NN:s och Bolagets åtgärder var rimliga och adekvata i den uppkomna situationen.

Möjligen menar Mäklaren att NN och Bolaget helt borde ha avstått från affären sedan förvärvstillstånd nekats, och att hon inte är ersättningsskyldig för de kostnader som uppstod när den fullföljdes på annat sätt. Nämnden kan inte dela en sådan uppfattning. NN och Bolaget ska försättas i samma ekonomiska situation som om köpeskillingen i det första, ogiltiga köpet hade funnits i behåll och kunnat återbetalas till Bolaget, och ett nytt köp med NN som köpare enkelt hade kunnat ingås.

Sammanfattningsvis så långt anser nämnden dels att NN och Bolaget har rätt till skadestånd för de kostnader som uppkom på grund av att köpeskillingen inte fanns i behåll och som var nödvändiga för att ingå ett nytt köp med NN som köpare, dels att de åtgärder som NN och Bolaget vidtog i och för sig var rimliga och adekvata i den uppkomna situationen.

Nämnden noterar att nästan alla delbelopp är vitsordade, det vill säga Mäklaren har godtagit dem som rimliga i och för sig. Det innebär att om nämnden kommer

fram till att oaktsamheten har orsakat en viss skadepost, ska nämnden inte pröva rimligheten i det begärda beloppet utan Mäklaren ska då rekommenderas att betala hela det begärda skadeståndet i den delen. Undantag gäller för posten juridisk rådgivning i FRN 89/20. Här har Mäklaren endast vitsordat (och även medgett) 10 000 kr.

*NN:s eget arbete (88/20 och 89/20)*

NN och Bolaget har begärt ersättning för NN:s eget arbete med sammanlagt 40 000 kr, fördelat med 20 000 kr vardera på Bolaget och NN personligen. Mäklaren har gjort gällande att det inte finns något orsakssamband mellan hennes oaktsamhet och det nedlagda arbetet.

Enligt nämndens mening är det uppenbart att turerna kring det nya köpet, och som enligt vad nämnden kommit fram till orsakades av Mäklarens oaktsamhet, måste ha medfört ett visst merarbete för NN, både personligen och i egenskap av ställföreträdare för Bolaget. NN och Bolaget har därför rätt till ersättning för det arbetet.

Det begärda beloppet har vitsordats av Mäklaren.

*Juridisk rådgivning (88/20 och 89/20)*

NN och Bolaget har begärt ersättning för juridisk rådgivning med 65 000 kr vardera, sammanlagt 130 000 kr. Mäklaren har gjort gällande att det inte finns något orsakssamband mellan oaktsamheten och kostnaderna för den juridiska rådgivningen, bortsett från de medgivna 10 000 kr och som avser Bolagets kostnader.

Av den kostnad för juridisk rådgivning som Bolaget och NN har begärt ersättning för avser 30 000 kr upprättande av reklamation mot Mäklaren m.m. Nämnden anser att det är fråga om en sådan ombudskostnad som enligt 15 § i nämndens stadgar inte är ersättningsgill. Det innebär att kravet i denna del ska avslås, även utan invändning från Mäklarens sida. Nämnden utgår från att de 30 000 kr fördelar sig med 15 000 kr var på Bolaget och NN.

Mäklarens invändning om bristande orsakssamband får anses träffa det faktum att NN och Bolaget anlidade juridisk expertis för att upprätta köpehandlingar och söka lagfart i det nya köpet med NN som köpare. Mäklaren har dock inte invänt att hon inte gavs någon möjlighet att åtgärda de påstådda felen, jfr 36 § köplagen. Inte heller i övrigt har konkretiserat den påstådda bristen i orsakssambandet. Bolaget och NN ska därför få ersättning för kostnaderna för att upprätta nya köpehandlingar m.m. Det begärda beloppet framstår som rimligt.

Skadestånd kan inte utgå för omtaxering av fastigheten. De kostnaderna hade ju uppstått även om Mäklaren hade agerat aktsamt och köpeskillingen därigenom hade funnits i behåll. Annorlunda uttryckt saknas det orsakssamband mellan oaktsamheten och skadan i denna del. De begärda 22 500 kr får i sin helhet anses belöpa på Bolaget.

Sammanfattningsvis bör Mäklaren i denna del rekommenderas att betala 27 500 kr (65 000 – 15 000 – 22 500) till Bolaget och 50 000 kr (65 000 – 15 000) till NN.

#### *Kostnader för pantbrev (88/20)*

Som angetts ovan anser nämnden att de vidtagna åtgärderna var rimliga och adekvata i den uppkomna situationen. Det finns därmed ett orsakssamband mellan oaktsamheten och skadan i denna del.

Det begärda beloppet, 60 015 kr, har vitsordats av Mäklaren.

#### *Lagfartskostnader (88/20)*

Som angetts ovan anser nämnden att de vidtagna åtgärderna var rimliga och adekvata i den uppkomna situationen. Det finns därmed ett orsakssamband mellan oaktsamheten och skadan i denna del.

Det begärda beloppet, 208 500 kr, har vitsordats av Mäklaren.

#### *Rådgivning Revisionsbyrån (89/20)*

Mäklaren har medgett att betala det begärda beloppet, 21 516 kr.

#### *Jämkning*

Om nämnden skulle komma fram till att skadan överstiger det medgivna beloppet 31 516 kr – vilket ju nämnden har gjort – har Mäklaren begärt att skadeståndet ska jämkas ned till det medgivna beloppet.

Nämnden anser att det inte har framkommit några skäl för jämkning.

#### *Sammanfattning*

Sammanfattningsvis har nämnden kommit fram till

- att Mäklaren agerade oaktsamt genom att inte tillhandahålla ett köpekontrakt är det angavs att ingen del av köpeskillingen fick betalas ut till säljarna förrän det stod klart att förvärvstillstånd hade beviljats och att köpet var giltigt,

- att oaktsamheten medförde att köpeskillingen i det första, ogiltiga köpet inte kunde återbetalas till Bolaget på ett enkelt sätt,
- att NN och Bolaget har rätt till ersättning för de kostnader de ådrog sig på grund av detta och som syftade till att ett nytt köp med NN som köpare skulle kunna ingås,
- att de åtgärder som NN och Bolaget vidtog var rimliga och adekvata i den uppkomna situationen,
- att skadan uppgår till 338 515 kr för NNs del och till 69 016 kr för Bolagets del, och
- att skadeståndet inte ska jämkas.

---

På nämndens vägnar:

---

Magnus Melin

## INFORMATION

I beslutet har deltagit: jur kand Magnus Melin, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Björn Willborg, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare och Guy Wallster, fastighetsmäklare. 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.