

Anmälare

NN

Ombud:

Jur kand Sanja Lindberg

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen Fredrik Aldmo

Saken

Skadestånd

BESLUT

Mäklaren rekommenderas att till NN betala 350 000 kr jämte ränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen från den 29 juni 2017 till dess betalning sker.

YRKANDEN M.M.

NN har yrkat att Mäklaren i första hand ska utge 1 200 000 kr, och i andra hand 726 000 kr, jämte ränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen från dagen för delgivning och till dess betalning sker.

Mäklaren har bestridit yrkandena. Han har vidare gjort gällande att NN varit medvållande till en eventuell skada samt, som det får förstås, att ett eventuellt skadestånd ska jämkas på grund av detta, i första hand till noll.

GRUNDER

NN

Den 9 oktober 2009 förvärvade han de samtaxerade fastigheterna XX och YY ("Fastigheten") för en köpeskilling om 2 420 000 kr. Mäklaren förmedlade det aktuella köpet.

I samband med köpet presenterade Mäklaren en karta över området där Fastigheten är belägen. På kartan hade Mäklaren markerat Fastigheten med gul färgpenna.

Mäklaren skulle utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed, vilket bland annat inbegrep att ge honom de råd och upplysningar som han kunde behöva om fastigheten och andra förhållanden som hade samband med överlåtelsen. Vidare hade Mäklaren ett kontrollansvar. Mot bakgrund av detta litade han på Mäklarens beskrivning av Fastigheten.

I september 2016 bjöd han ut Fastigheten till försäljning, och ett köpekontrakt undertecknades enligt vilket Fastigheten skulle överlåtas för 4 000 000 kr. I köpekontraktet fanns en s.k. besiktningsklausul. Inom den i klausulen angivna tidsfristen kom det fram att Fastigheten inte ägdes av honom i den omfattning som han hade anledning att förutsätta mot bakgrund av de uppgifter som Mäklaren tillhandahållit vid köpet 2009. Köparna valde då att låta köpet återgå i enlighet med besiktningsklausulen.

Av de uppgifter som hans mäklare inhämtade från Lantmäteriet har fastigheten XX del i två samfälligheter, ZZ S:21 (sandtag) och ZZ S:22 (väg). Den på Fastigheten belägna villan är till mer än hälften belägen på mark tillhörande ZZ S:22 och till marginell del på ZZ S:21 och således att betrakta som byggnad på delvis ofri grund. Fastigheten är utöver detta avsevärt mindre än vad Mäklaren uppgav vid hans köp år 2009.

Mäklaren har lämnat felaktiga uppgifter vid förmedlingen av Fastigheten. Mäklaren borde ha noterat de aktuella fastighetsgränserna som han förevisat. Mäklaren har som erfaren mäklare haft större möjligheter än han att notera de avvikelser som nu är aktuella och borde så ha gjort. Han har inte haft någon anledning att misstro Mäklaren och har saknat skäl att göra närmare undersökningar av fastighetsgränserna.

Under perioden han har ägt Fastigheten har han inte sökt bygglov eller haft andra kontakter med myndigheter gällande Fastigheten. Ovan beskrivna förhållanden

har varit helt okända för honom innan hans mäklare upptäckte det i slutet av september 2016. Så snart han kände till grunderna för nu utkrävt skadestånd, det vill säga Fastighetens skick och även skadan som han lidit som konsekvens därav, har han lämnat Mäklaren besked därom. Reklamation har skett i rätt tid.

Efter att det första köpekontraktet återgått har anmälaren lyckats sälja Fastigheten till ett investmentbolag för 2 800 000 kr. Den skada som han lidit uppgår till den ekonomiska förlust som orsakats av de felaktiga uppgifterna om Fastigheten, det vill säga 1 200 000 kr (4 000 000-2 800 000). I första hand ska detta belopp tillräknas honom. I andra hand gör han gällande att Fastigheten år 2009 hade betingats ett 30 procent (1 200 000/4 000 000) lägre pris. Han ska därför, i andra hand, ha rätt till ett skadestånd uppgående till 726 000 kr.

Mäklaren

Som grund för bestridandet gör han i första hand gällande att NN förlorat rätten att rikta skadeståndstalan mot honom på grund av för sen reklamation.

NN förvärvade Fastigheten den 9 oktober 2009 och i samband med köpet erhöll NN en fastighetskarta. Av kartan framgick Fastighetens gränser. Trots att de relevanta omständigheterna var upptäckbara redan i oktober 2009, har NN dröjt drygt sju år med att framställa reklamation gentemot honom.

Om nämnden skulle göra bedömningen att NN framställt reklamation i rätt tid, har NN ändå inte rätt till någon ersättning på grund av att han, Mäklaren, inför köpet tillhandahöll aktuell fastighetskarta där Fastighetens gränser framgick. Denna omständighet åberopas till stöd för att han inte agerat vårdslöst eftersom han därigenom tillhandahållit information om Fastighetens gränser.

Eftersom NN borde ha varit medveten om Fastighetens verkliga gräns vid köptillfället åberopas denna omständighet som medvållande från NN:s sida. Om NN inte varit medveten om Fastighetens gräns, torde detta bero på att denne underlåtit att fullgöra sin undersökningsplikt. Av de fastighetsregisterutdrag som bifogades köpekontrakt framgår att Fastigheten har del i samfälld mark och i köparens undersökningsplikt ligger även att efterforska omfattningen av eventuell samfälld mark.

Därutöver görs även följande omständigheter gällande som medvållande. NN har underlåtit att begränsa en eventuell skada genom att han överlät Fastigheten för ett icke marknadsmässigt pris. Att kort efter en återgången försäljning överlåta fastigheten till ett investmentbolag för en anmärkningsvärt låg köpeskilling måste ses

som särskilt försvårande. Ett investmentbolag torde inte vara villigt att förvärva en fastighet om inte priset är synnerligen gynnsamt.

Dessutom har NN inte drabbats av någon ekonomisk skada. NN förvärvade Fastigheten för 2 420 000 kr och överlät den för 2 800 000 kr, vilket motsvarar en vinst på 380 000 kr.

Slutligen bör det uppmärksammas att den aktuella byggnaden inte skulle kunna bli föremål för rivning. Bestämmelserna i 3 kap 12 § jordabalken ger fastighetsägaren rätt att behålla byggnaden på marken. Det faktum att byggnaden delvis skjuter in på annans mark ska alltså inte ha någon betydelse för Fastighetens marknadsvärde.

Avslutningsvis vill han understryka att NN inte presenterat något underlag som styrker att han drabbats av någon ekonomisk skada och han godkänner inte att nämnden gör en skälighetsbedömning av en eventuell skada, om övriga förutsättningar bedöms vara uppfyllda.

NN har genmält:

Han har reklamerat inom skälig tid. Han har inte upptäckt att de uppgifter som Mäklaren lämnat till honom varit felaktiga förrän han själv i september 2016 skulle sälja fastigheten. Han agerade direkt och reklamationen kom Mäklaren tillhanda i oktober 2016. Det bestrids att han skulle ha haft anledning att upptäcka felet vid något tidigare tillfälle.

Mäklaren har mycket riktigt tillhandahållit en fastighetskarta. På kartan är Fastighetens gränser utritade på ett felaktigt sätt. Mäklaren har alltså tillhandahållit felaktig information och därmed förlett honom att tro att Fastigheten är större än vad den egentligen är. Han förlitade sig på Mäklarens information och hade inte någon anledning att ta reda på om Fastighetens gränser egentligen gick någon annanstans. I förhållande till uppgifter lämnade av Mäklaren har han inte haft någon undersökningsplikt. En köpare måste kunna förlita sig på att de uppgifter som fastighetsmäklaren lämnar är korrekta. Det är en huvudsaklig del i mäklarens uppdrag att kontrollera väsentliga förhållanden samt informera köparen på ett korrekt sätt. En köpare av en fastighet med en tillhörande villa måste anses ha fog att anta att villan är belägen på fastigheten. I förevarande fall är villan endast delvis belägen på Fastigheten. En sådan omständighet måste anses vara väsentlig information som fastighetsmäklaren har skyldighet att informera om. Genom sin underlåtenhet att lyfta detta förhållande har Mäklaren agerat vårdslöst.

Utöver den överlämnade kartan har Mäklaren också uttryckt och angett i objektsbeskrivningen att tomten omges av ett staket. Han har därmed haft fog att anta att staketet i princip går i linje med tomtgränsen och att all mark innanför staketet tillhör honom. Staketet inringar dock mark som inte tillhört honom.

Det anges mycket riktigt i köpekontraktet att Fastigheten har del i samfälld mark. Samfälligheterna har diskuterats mellan parterna då han var intresserad av att få veta om det fanns några avgifter eller dylikt som var relevanta att känna till. Han hade inte någon anledning att misstänka att samfälligheterna var belägna på det område som han trodde var hans tomt. Mäklaren informerade om att samfälligheterna avsåg gemensamma vägar och nämnde inte något om att de låg innanför hans staket.

Det bestrids att han överlät Fastigheten till ett icke marknadsmässigt pris. Efter att de första köparna dragit sig ur affären när de fått kännedom om Fastighetens faktiska gränser, var det inte heller några av de andra spekulanterna som var intresserade av Fastigheten. Hans mäklare hade kontakt med det aktuella investmentbolaget som valde att lägga ett bud samt i ett senare skede höja budet. Hans mäklare gjorde bedömningen att det var det bästa pris som kunde erhållas, varför han valde att gå vidare med affären. Uppgiften att investmentbolag inte köper en fastighet om inte priset är synnerligen gynnsamt dementeras. Ett investmentbolag har till skillnad från privatpersoner ett betydligt större kapital och också möjlighet att ta större risker. Mot bakgrund av Fastighetens riktiga gränser och eventuella komplikationer det kunde föra med sig framöver, kunde hans mäklare konstatera att efterfrågan bland privatpersoner blev oerhört begränsad. Det måste betyda att omständigheten att byggnaden skjuter in på annans mark har betydelse för Fastighetens marknadsvärde. Detta styrks också av Densia som i sitt utlåtande konstaterar att felet är av stor betydelse för marknadsvärdet. Av utlåtandet framgår också att han har drabbats av ekonomisk skada genom att köpet av den 18 september 2016 gick åter samt genom att han i oktober 2009 betalade för mycket för Fastigheten.

Mäklaren har genmält:

En omständighet som talar för att NN reklamerat för sent är det faktum att denne under sin innehavstid haft del i samfälligheterna ZZ S:21 respektive ZZ S:22. Då en samfällighet förvaltas av deläggande fastigheter torde NN haft viss kontakt med sina grannar (tillika delägare i samfälligheterna) under innehavstiden. Det framstår som

osannolikt att ingen av de övriga delägarna skulle ha uppmärksammat NN på samfälligheternas placering under de sju år som denne innehaft Fastigheten (dvs. 1:31 jämte 6:7).

Om det skulle vara så att ingen av delägarna uppmärksammat NN på de verkliga förhållandena, talar detta för att byggnadens placering inte haft eller har någon betydelse för Fastighetens marknadsvärde.

Han vill understryka att yttrandet från Densia inte berör betydelsen av det tvångsservitut som följer av 3 kap. 12 § jordabalken. Värderingsutlåtandet måste alltså tillämpas med stor försiktighet. Om nämnden skulle finna att förutsättningar för skadeståndsansvar föreligger måste eventuell skada bedömas utifrån de förhållanden som rådde vid förvärvstidpunkten år 2009.

NN har genmält:

Han vidhåller att han har reklamerat inom skälig tid. Han har inte haft anledning att samtala med sina grannar avseende samfälligheterna då de aldrig har haft några årsmöten eller liknande. Han har därtill varit av uppfattningen att samfälligheterna i området förvaltas av kommunen. Han har inte upptäckt eller haft anledning att upptäcka, särskilt inte mot bakgrund av Mäklarens agerande i samband med överlåtelsen, att två av samfälligheterna var belägna på det område som han haft anledning att anta utgjorde hans fastighet. Han kunde därmed inte, och ska inte heller anses bort, ha reklamerat felet vid en tidigare tidpunkt.

Mäklaren har uppgett att det framstår som osannolikt att de övriga delägarna inte uppmärksammat honom, NN, på de två aktuella samfälligheternas placering. I denna del vill han anföra att fastighetsägarna i [namn på by] i regel har andel i ett dussintal samfälligheter och att det snarare framstår som osannolikt dels att de skulle ha koll på alla samfälligheters placering, dels att de sedan särskilt skulle informera honom om detta.

Mäklaren drar slutsatsen att byggnadens placering på samfälld mark inte har någon marknadsvärdepåverkan eftersom hans, NN:s, grannar (de övriga delägarna), under hans innehavstid inte uppmärksammat honom på samfälligheternas placering. Argumentet är inte hållbart och bygger inte på logiska resonemang. Det intressanta för en potentiell köpare är att inför köpet bli informerad om att byggnaden ligger på samfälld mark. Denna information påverkar i sin tur köparens betalningsvilja negativt. Om den potentiella köparen erhåller informationen att ingen av grannarna har påtalat för fastighetsägaren att byggnaden ligger på samfälld

mark, finns det inget som talar för att den potentiella köparens betalningsvilja istället inte skulle påverkas negativt. Den omständigheten att byggnaden ligger på samfällad mark är i sig en riskfaktor som skapar osäkerhet hos den potentiella köparen oberoende av de övriga delägarnas tidigare agerande.

När han hösten 2016 blev varse samfälligheternas placering kontaktade han fastighetsägaren på [adress], vilken blev oroad över vad detta skulle komma att innebära. Fastighetsägaren blev särskilt oroad för påverkan på marknadsvärdet eftersom de aktuella samfälligheterna delvis går över det område som fastighetsägaren antog var dennes egna mark. Det måste anses vara uppenbart att sådan information skapar oro och osäkerhet hos både fastighetsägare och potentiella köpare vilket i sin tur tveklöst resulterar i en negativ marknadsvärdepåverkan. Ett tydligt exempel på detta är hans, NN:s första köpare som inte var villiga att förvärva Fastigheten överhuvudtaget efter att de erhållit information om att byggnaden var belägen på samfällad mark.

Även om Densias värderingsutlåtande inte berör institutet tvångsservitut, ska utlåtandet tillmätas betydelse. Detta är inte ett institut som gemene man, dvs. potentiella köpare, i regel känner till varför det inte torde ha någon påverkan på Fastighetens marknadsvärde, dvs. det mest sannolika priset vid en försäljning på den allmänna marknaden som Densia utgår ifrån.

Mäklaren har genmält:

Han vill understryka att den karta som överlämnades till NN var förrättningskartan från 1988. Övriga ingivna kartor med gränsmarkeringar har inte överlämnats av honom.

Vad gäller reklamationsinvändningen vill han även understryka att de rätta förhållandena avseende gränserna hann upptäckas av de nya köparna inom ramen för en öppen besiktningsklausul om tolv dagar efter köpekontraktets undertecknande. Om de rätta förhållandena med lätthet upptäckts inom en så pass snäv tidsfrist, borde en normalt bevandrad köpare upptäckt de rätta förhållandena under de sju år som förflöt mellan NN:s köp och försäljning. Särskilt med tanke på att de rätta gränsförhållandena kan upptäckas redan vid en snabb blick på kartan i fråga. Det är rimligt att anta att den normalt bevandrade köparen plockat fram överlåtelsehandlingarna vid något tillfälle under en period av sju år. Om inte annat för att titta på bilderna i till salu-beskrivningen. Om en köpare plockar fram pärmen för att titta på gamla bilder, faller det sig nämligen naturligt att även bläddra i överlåtelsehandlingarna från köpet.

Det bör även noteras att en normalt bevandrad köpare under en så lång tidsperiod som sju år borde ha intresserat sig för samfälligheterna och dess omfattning.

Med tanke på att Fastigheten överläts med friskrivningsklausul har NN haft än större anledning att vara extra vaksam och granska samtliga handlingar som tillhandahållits av honom, Mäklaren, inför köpet.

NN:s underlåtenhet att vidta en så enkel åtgärd som att titta på förrättningskartan medför att dennes skadeståndsanspråk måste avslås på grund av medvållande.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet, den aktuella fastighetskartan, objektsbeskrivningen och köpekontraktet vid vidareförsäljningen.

NN har gett in ett värderingsutlåtande från Densia.

Den aktuella fastighetskartan bifogas beslutet som beslutsbilaga 1. (bilagan bifogas inte det anonymiserade beslutet). De av Mäklaren inritade gränserna, som ritades med gul färgpenna, har förstärkts för att de tydligt ska framgå.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadeståndsskyldighet

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att han eller hon uppsåtligt eller av oaktsamhet har åsidosatt någon skadeståndssanktionerad regel 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. Annorlunda uttryckt skulle skadan inte ha uppkommit om mäklaren hade agerat aktsamt.

Det är normalt den skadelidande som har bevisbördan för samtliga dessa omständigheter: uppsåt eller oaktsamhet, orsakssamband och skada. Beträffande orsakssambandet behöver detta inte alltid vara fullt styrkt utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

Om det är skäligt kan skadeståndet jämkas.

Oaktsamhetsbedömningen i detta fall

En fastighetsmäklare är i regel inte skyldig att tillhandahålla en tomtkarta. Om en tomtkarta ändå tillhandahålls, som i detta fall, ansvarar mäklaren normalt inte för om fastighetens verkliga gränser skulle avvika från gränserna på kartan. Det stämmer alltså inte, vad NN har anfört, att en mäklare har ett kontrollansvar avseende fastighetens gränser. En mäklares kontrollansvar regleras i 17 § fastighetsmäklarlagen (FML), och där nämns inget om fastighetsgränser.

I detta fall är det emellertid utrett att Mäklaren själv ritade ut fastighetens gränser på en karta. Därigenom påtog han sig ett ansvar som han i utgångsläget inte hade. Det är vidare utrett att de utritade gränserna var felaktiga, och Mäklaren har inte ens påstått att han hade något skäl att tro att de utritade gränserna motsvarade de verkliga gränserna. Därigenom är det utrett att han agerade oaktsamt.

Allmänt om reklamation

Den som vill kräva skadestånd av en mäklare ska enligt 26 § FML reklamera inom skälig från det att han eller hon insett eller bort inse ”de omständigheter som ligger till grund för kravet”. Med det sistnämnda menas enligt förarbetena dels mäklarens åsidosättande av sina skyldigheter, dels att åsidosättandet har orsakat en ekonomisk skada, se prop. 2010/11:15 s. 63.

Enligt nämndens mening krävs det inte full insikt om skadan för att reklamationsfristen ska börja löpa, jfr Johnny Herre, Något om reklamationsplikten vid köp av varor och tjänster i Festskrift till Gertrud Lennander, s. 139. Enligt nämnden räcker det att risken för skada objektivt sett framstår som uppenbar. En annan ordning skulle medföra att en reklamation mot en mäklare som framställs först efter flera år av processande mellan köpare och säljare skulle ses som rättidig. Det hade inte varit ändamålsenligt.

Av reklamationen ska framgå i vilket avseende som den skadelidande anser att mäklaren har brustit. Mäklaren ska vidare få klart för sig att den skadelidande överväger att göra en rättslig påföljd gällande. Kravet på det sistnämnda torde dock inte vara särskilt högt ställt, jfr rättsfallet NJA 1988 s. 335.

Lagtexten anger att den skadelidande ska underrätta mäklaren om ”detta”, vilket rent språkligt syftar på en underrättelse om skadeståndskrav. I förarbetena, prop. 2010/11:15 s. 63 f., anges dock att den skadelidande inte behöver ange vilket eller vilka anspråk som kommer att framställas mot mäklaren. Det torde alltså räcka med en s.k. neutral reklamation.

Reklamationsfristens längd får avgöras från fall till fall, där bland annat sakens komplexitet har betydelse. I Svea hovrätts mål T 2049-14, som avsåg en mäklar-tjänst, hade köparen reklamerat efter åtta månader vilket ansågs vara för sent. I rättsfallet RH 2006:77, som avsåg en besiktningstjänst, hade reklamation skett ef-ter sex månader vilket även det ansågs vara för sent.

Rättsföljden av en sen reklamation är att anspråket inte längre kan göras gällande, se 26 § FML.

Det är den skadelidande som har bevisbördan för att reklamation har skett.

Bedömningen av reklamationsfrågan i detta fall

NN förvärvade fastigheten i oktober 2009. Det förefaller vara ostridigt att han rent faktiskt upptäckte felet i september 2016 och att reklamation skedde i oktober 2016. Om det var så att reklamationsfristen började löpa i september 2016 är det uppenbart att reklamation har skett i rätt tid. Frågan är dock om NN, som Mäklaren gjort gällande, borde ha upptäckt felet långt tidigare och att reklamationsfristen började löpa redan då.

Någon skyldighet för en köpare att kontrollera fastighetens gränser för att under-söka om den förmedlande mäklaren möjligen har gjort sig skyldig till försummelse kan, enligt nämndens mening, inte finnas. Inte heller har Mäklaren visat att NN innan september 2016 av något annat skäl kände till eller borde ha känt till de om-ständigheter som ligger till grund för kravet. Vad Mäklaren anfört i denna del med-för ingen annan bedömning. Reklamation har därmed skett i rätt tid.

Skada, orsakssamband och jämkning

Nämnden har så långt kommit fram till att Mäklaren agerade oaktsamt och att NN har reklamerat i rätt tid. Det som återstår att pröva är frågan om skada och orsaks-samband. Om skada och orsakssamband föreligger ska nämnden dessutom pröva om skadeståndet ska jämkas.

Nämnden anser att om Mäklaren hade redovisat de korrekta fastighetsgränserna, vilket han genom att rita ut gränserna på fastighetskartan får anses ha åtagit sig att göra, är det sannolikt att detta hade haft en påverkan på köpet och köpeskil-lingen. Frågan är dock i vilken utsträckning.

Som Mäklaren anmärkt torde ägaren av fastigheten inte vara skyldig att riva bygg-naden, se 3 kap. 12 § jordabalken. Av samma lagrum framgår dock att den vars byggnad gör intrång på annans fastighet är skyldig att utge ersättning för intrånget.

Till detta kommer dels att fastighetens faktiska utsträckning på marken var mindre än vad NN hade anledning att förvänta sig (och det oavsett om arealen var korrekt angiven i objektsbeskrivningen eller inte), dels att osäkerhet om rättsliga förhållanden typiskt sett påverkar en fastighets marknadsvärde negativt.

NN överlät fastigheten genom ett villkorat köpekontrakt för 4 000 000 kr. Kort därefter, sedan det villkorade köpet återgått och problemet med fastighetsgränsen blivit känt, överlät han den för 2 800 000 kr. Av detta kan man emellertid inte dra några egentliga slutsatser om hur marknadsvärdet påverkades av gränsproblematiken. Det finns inget som säger att köpeskillingen i en enskild affär avspeglar marknadsvärdet, alltså det mest sannolika priset vid en försäljning. Även Densias utredning bygger i allt väsentligt på prisskillnaden mellan de nu angivna försäljningarna och har därför, enligt nämndens mening, ett begränsat värde.

NN har bevisbördan såväl för påståendet att det föreligger en skada som för skadans storlek. Om nämnden finner *att* det föreligger en skada, har nämnden dock ofta möjlighet att uppskatta skadans storlek, jfr rättsfallen NJA 2015 s. 199 och NJA 2011 s. 576. Till skillnad från vad som torde gälla i allmän domstol (se p. 6 i det sistnämnda rättsfallet) har nämnden möjlighet att uppskatta skadans storlek även om skadevållaren, som i detta fall, har förklarat att han eller hon inte godtar detta.

Angående frågan om jämkning har Mäklaren har gjort gällande att NN varit medvållande till skadan och, som han får förstås, yrkat att ett eventuellt skadestånd därför ska jämkas, i första hand till noll.

Enligt 25 § fastighetsmäklarlagen kan ett skadestånd sättas ned eller helt falla bort om det är skäligt. Enligt förarbetena till fastighetsmäklarlagen, samt enligt doktrin och rättspraxis, kan detta särskilt bli aktuellt om en skadelidande köpare har försummat sin undersökningsplikt i förhållande till säljaren. Jämkning kan också bli aktuellt om den skadelidande inte har vidtagit rimliga åtgärder för att försöka begränsa sin skada.

Den första frågan är alltså om NN har försummat sin undersökningsplikt enligt jordabalken. I detta fall har felaktiga gränser aktivt ritats in på en fastighetskarta; det är alltså inte endast så att det har tillhandahållits en karta. Nämnden anser därför inte att NN har försummat sin undersökningsplikt enligt jordabalken. För detta talar även det faktum att den verkliga gränsen går rakt genom byggnaden, något som en köpare normalt inte har någon anledning att misstänka. Fastighetsgränserna på kartan är också svårtydda (vilket för övrigt kan tänkas ha varit skälet till att Mäklaren särskilt ritade ut dem). Skadeståndet ska därför inte jämkas av detta skäl.

I frågan om NN har vidtagit rimliga åtgärder för att försöka begränsa sin skada gör nämnden följande bedömning. Det som främst påverkade marknadsvärdet negativt bör ha varit det faktum att fastighetsgränsen gick rakt genom byggnaden. Detta hade emellertid kunnat åtgärdas genom en fastighetsreglering. En sådan hade med all sannolikhet kunnat komma till stånd även om grannfastighetens ägare till äventyrs skulle ha motsatt sig det. Eftersom NN inte vidtog någon sådan åtgärd ska skadeståndet jämkas.

Nämnden bedömer att skadans storlek efter jämkning kan ha uppgått till omkring 350 000 kr. Beloppet kan antas täcka kostnaderna för fastighetsreglering och markersättning. Detta belopp bör Mäklaren betala i skadestånd.

Ränta

NN har yrkat dröjsmålsränta från dagen för delgivning av anmälan. Mäklaren har inte angett om han vitsordar ränteberäkningen eller inte. Nämnden utgår därför från att den inte har vitsordats.

Bestämmelsen i 4 § 4 st. räntelagen om ränta från dagen för delgivning är endast tillämplig vid ansökan om betalningsföreläggande samt vid stämning i allmän domstol. I detta fall gäller i stället regeln i 4 § 3 st. räntelagen att dröjsmålsränta utgår 30 dagar från avsänt krav på betalning. Mäklaren fick del av kravet den 30 maj 2017, då nämnden översände anmälan till honom. Ränta ska därför utgå från den 29 juni 2017.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund (skiljaktig), Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter (skiljaktig), Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening (skiljaktig), Björn Willborg, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare och Guy Wallster, fastighetsmäklare. Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin.

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.

Skiljaktig mening, se nästa sida.

Ledamöterna Ulf Stenberg, Maria Wiezell och Cecilia Collin är skiljaktiga och anför följande.

Vi instämmer med majoritetens bedömning t.o.m. sidan 11 stycke 2 mening 1 samt fr.o.m. sidan 12 stycke 4. I övrigt anser vi att beslutsskälerna ska ha följande lydelse.

Till följd av att fastighetsgränsen gick rakt genom huvudbyggnaden, var NN:s första köpare inte längre villig att förvärva fastigheten utan utnyttjade sin rätt att låta köpet gå åter i enlighet med en i köpekontraktet införd besiktningssklausul. Inte heller någon av de andra spekulanterna var intresserade av fastigheten. Det är förståeligt att konsumenterna kom att uppfatta att fastigheten hade brister, som de inte ansåg sig vara villiga att acceptera.

Fastighetsmäklaren YY, som hade NN:s uppdrag att försälja fastigheten, rekommenderade honom att sälja fastigheten till ett investmentbolag. Köparna som valde att låta fastighetsköpet återgå, hade varit villiga att betala 4 000 000 kr för fastigheten, medan investmentbolaget endast kom att betala 2 800 000 kr.

NN har anlitat fastighetsmäklaren YY och följt hennes rekommendation om att sälja fastigheten för 2 800 000 kr. Enligt vår bedömning har NN vidtagit rimliga åtgärder för att försöka begränsa sin skada. Han har förlitat sig på sin fastighetsmäklare och att hon utifrån vad som har inträffat, har rekommenderat det bästa alternativet för hans del. Det är svårt för honom att som konsument överpröva fastighetsmäklarens rekommendation samt dra slutsatsen att hans fastighetsmäklare har lämnat ett bristfälligt råd och att en bättre lösning skulle vara att genom fastighetsreglering se till att avhjälpa fastighetens brister och – när bristerna är avhjälpta - ånyo låta bjuda ut fastigheten på marknaden. Fastighetsreglering kan även ta tid och det är – även om det må vara genomförbart i förvarande fall - inte visat att så är fallet. NN har således inte brutit vad gäller att vidtaga rimliga åtgärder för att försöka begränsa sin skada. Jämkning av skadeståndet ska därför inte ske.

När NN kom att sälja fastigheten fick han gå ned från 4 000 000 kr till 2 800 000 kr i pris för att få fastigheten såld, innebärande en prisskillnad på 1 200 000 kr. Avvikelsen beträffande fastighetens omfattning motsvarar således 30 procent av köpeskillingen. Enligt ZZ, auktoriserad fastighetsvärderare, var den negativa marknadsvärdepåverkan procentuellt lika stor år 2009 som år 2016. Närmare utredning om skadans storlek saknas i övrigt.

Vid en samlad bedömning får skadans storlek anses ha uppgått till 700 000 kr. Mäklaren rekommenderas därför att till NN betala 700 000 kr.