

Anmälare

1. NN och YY
2. MM och ZZ

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen IW

Saken

Skadestånd

BESLUT

Anmälarna har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN och YY samt MM och ZZ har, som de får förstås, yrkat att nämnden ska fastställa att Mäklaren är skadeståndsskyldig för den skada de kan lida på grund av Mäklaren inte informerade dem om att ett visst vägavsnitt, [gata] i X-köping med gatunummer x, y och z, inte ingick i gemensamhetsanläggningen [namn för gemensamhetsanläggningen].

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

NN och YY samt MM och ZZ (nedan gemensamt kallade köparna) har köpt två fastigheter som förmedlades av Mäklaren. NN/YY köpte fastigheten XX och MM/ZZ köpte fastigheten VV.

I objektsbeskrivningarna angavs att fastigheterna hade del i gemensamhetsanläggningen [namn för gemensamhetsanläggningen], som avsåg en gemensam väg. En avtagsväg från den gemensamma vägen ledde till tre fastigheter, däribland de två fastigheter som är aktuella i detta ärende, men avtagsvägen ingick inte i gemensamhetsanläggningen. På kartbilden nedan är den gemensamma vägen markerad med lila färg och avtagsvägen ligger just väster om spetsen på den blå pilen.

[karta, ej med i det anonymiserade beslutet]

Köparna har gjort gällande att Mäklaren kände till att avtagsvägen inte omfattades av gemensamhetsanläggningen, men att hon inte informerade dem om det.

GRUNDER

Köparna

Köparna har i huvudsak anfört följande.

Sommaren 2016 erbjöds tre tomter till försäljning utmed en nybyggd väg i direkt anslutning till [gata]. Som underlag fanns en annons på Hemnet. De som till sist blev ägare till dessa tomter erbjöds, förutom ett köpekontrakt, en fastighetsbeskrivning som skulle beskriva förhållandena kring fastigheten och som var upprättad av Mäklaren och som sedan undertecknades av säljarna och av dem som köpare.

En av dem, NN, blev mycket förvånad och undrade hur det kunde komma sig att de som köpare inte kände till detta förhållande. Som mångårig ordförande i en vägsamfällighet i X-köping hade NN direkt reagerat om de fått den minsta vink om detta. Väl medveten om det problem som kan uppstå med oreglerad väghållning.

Ett intensivt arbete påbörjades av NN för att utreda förhållandena. För att komma till fastigheterna finns alltså väg om cirka 1,6 km innan den svänger av och en vägbit på de sista 50 metrarna tar vid in till fastigheterna

NN tog efter vetskapen hur det nu låg till kontakt med styrelsen för [namn för gemensamhetsanläggningen] för att höra deras syn på saken. Frågan var huruvida det var möjligt att ansluta den vägbit om 50 meter som nu visade sig inte vara införlivad i gemensamhetsanläggningen. Efter någon månad och flera telefonsamtal med ordföranden framkom att styrelsen ställde sig positiv till att vägen anslöts, om man kunde träffa en överenskommelse gällande Lantmäteriets kostnader för att utföra en förrättning. Man klargjorde att det inte förekom att fastigheterna i gemensamhetsanläggningen som ansvarade för dessa kostnader, utan praxis var att det står exploatören för innan tomtförsäljning startar. Ett antal vägar inom området hade över tid anslutits, senast under våren 2018.

De enades om att ta reda på vad det handlade om för pengar och tog kontakt med REVriks, en stödorganisation för vägsamfälligheter, för att få tala med en lantmätare och få en bedömning av kostnaderna. Efter en kostnadsuppskattning från REVriks insåg de att det var ett fel som de borde reklamera och begära att säljare respektive mäklare ansvarade för.

Grunder

I samband med köpet av tomterna upprättades kontrakt och en fastighetsbeskrivning. Fastighetsbeskrivningen upprättades av Mäklaren i samråd med säljaren. Handlingen är sedan undertecknad av säljare och köpare. I handlingen framgår det som de som köpare kan ta del av som kan anses vara av väsentlig karaktär. Där framgår bland annat vilka olika gemensamhetsanläggningar som fastigheterna har del i. Någon muntlig eller skriftlig information om vägens ansvars- och skötsel förhållande den sista biten lämnades inte. De kan konstatera att de under tiden fram till hösten 2018 haft uppfattningen att vägen in till tomterna var en del av [namn för gemensamhetsanläggningen]. De kan konstatera att handlingarna som lämnats till dem som köpare ser lite olika ut, men i sak påverkar det inte deras ställningstagande. De kan konstatera att utförlig information fanns om vad som gällde kring fastigheterna, så när som på att det varken muntligen eller skriftligen framkom att skötsel av sista biten in till fastigheterna inte omfattades av [namn för gemensamhetsanläggningen].

Mäklaren har uppgett att hon inte någonstans skrivit att vägen skulle bli en del av gemensamhetsanläggningen. De anser att det är just det som är problemet. Mäklaren och säljaren kände till att det rådde ett annat skötsel förhållande kring vägen in till fastigheterna, utan att informerat dem om detta. Det borde tydligt ha framgått att sista biten i nuläget är privat och att det råder andra driftsförhållande.

Mäklaren har framfört att det av karta och bild framgår att vägen ser annorlunda ut än den samfälliga. Bilderna utgörs av frimärksstora klipp och det torde vara fullständigt omöjligt att utifrån detta förstå att det råder andra förhållanden kring driften av denna väg. I en av fastighetsbeskrivningarna, som en av dem fick, finns de bilder som Mäklaren hänvisat till inte ens med.

Att utifrån bilderna dra slutsatsen att kunna tolka något kring vägens skötsel förhållanden är inte rimligt eller ens möjligt, när det i övrigt i fastighetsbeskrivningen framgår att fastigheterna har del i [namn för gemensamhetsanläggningen].

De anser att såväl Mäklaren som säljaren brustit i sin information. Säljaren ansvarar för den skriftliga fastighetsbeskrivningen som saknar uppgift om annat vägskötselansvar. Mäklaren har vid samtal och mejl tillstått att det enligt henne framgår av bilderna hur det är beskaffat. De tolkar det som att Mäklaren nu ser ett förhållande som de anser skulle beskrivits i skrift på ett tydligt sätt. Nu saknades viktig information som dels påverkade det pris de kanske tänkt sig, och även framtida driftskostnader och ett skötselansvar om vägen skulle fortsatt ha en privat drift.

Eftersom frågan kan lösas genom att [namn för gemensamhetsanläggningen] ansöker om en ny förrättning där denna vägsträcka införlivas, är deras begäran att Mäklaren och säljaren solidariskt svarar för Lantmäteriets kostnader och eventuella kostnader som [namn för gemensamhetsanläggningen] eller de som fastighetsägare kan få för att sköta väghållningen fram till dess att vägen införlivats. Några andra anspråk avser de inte i nuläget att framföra.

Efter att de framställde krav mot Mäklaren invände hon bland annat att andra i området inte har vägskötsel på sina uppfarter. Det är sant att ingen har skötsel på sina *infarter*. Det här handlar om *vägen fram* till deras infarter. Egna infarter ska man självfallet ha eget ansvar för. Mäklarens förklaring är missvisande och har knappast med saken att göra. För övrigt stämmer det inte alls med hur det är i området. Det är bara att titta på en vägkarta så inser man att detta påstående är felaktigt. Mäklaren är åter tillbaka till att hon kände till ett förhållande, men inte upplyste dem om hur det förhöll sig. Stickvägen är namnsatt av X-köpings kommun och ska ha samma namn som den viker av från och heter Y-vägen med nummer x, y och z. Att en väg med gatunummer skulle betraktas som egna uppfarter, det kan nog bara en mäklare tycka. Dessutom är det ju så att om man har en väg på annans mark ska i så fall ett servitut finnas. Vägen avslutas för övrigt vid hus z med en tilltagen vändplan som inte ligger på någon "egen infart".

Någon information om vägen lämnades inte, på de sätt som mäklaren anför. När det gäller köpeavtalet för makarna MM och ZZ framgår att vägen ska färdigställas

av säljaren. När det gäller köpeavtalet för NN/YY finns ingen sådan information och har heller inte lämnats på något sätt, varken skriftligt eller muntligt.

Mäklaren

I båda köparnas objektsbeskrivning angavs följande om vägsamfälligheten:

” [namn för gemensamhetsanläggningen] avser väg”

Hon kontrollerade att fastigheterna hade del i vägsamfälligheten och informerade om detta i objektsbeskrivningen. Samfällighetens väg fanns också markerad på en karta i objektsbeskrivningarna. Köparna gör gällande att denna bild var ”frimärkesstor”, men det stämmer inte: bilderna gick att klicka upp och förstora i internetannonsen. Vidare hade hon ritat ut den tillfartsväg som skulle leda upp till de tre fastigheterna. Syftet med att rita ut avtagsvägen var endast att markera var avtagsvägen till fastigheterna låg, detta eftersom den inte fanns utritad på kartan utan anlades av säljaren inför försäljningen.

Hon informerade köparna om att det inte fanns någon väg där sedan tidigare och att säljaren skulle anlägga vägen. Det fanns en bild på den påbörjade infartsvägen i objektsbeskrivningen. Av § 14 i köpeavtalet mellan makarna MM och ZZ och säljaren framgick att säljaren åtog sig att färdigställa vägen som anslöt till [gata], [samfällighetens väg]. Vägen var därmed inte färdigställd vid makarna MM och ZZ:s köp den 20 september 2016. Paret NN/YY köpte sin fastighet den 5 september 2016 och det får antas att vägen inte var färdigställt vid denna tidpunkt heller eftersom den inte var det den 20 september. Enligt henne förelåg det inga omständigheter som kunnat missförstås eller som gav köparna anledning att utgå från att uppfartsvägen skulle vara ansluten till vägsamfälligheten när den inte ens var färdigställd vid undertecknande av köpekontrakten.

Om det varit av vikt för köparna att infartsvägen var ansluten till samfälligheten borde de rimligen ha kontrollerat detta. Ingen av parterna frågade henne om detta eller kontrollerade vägsamfällighetens omfattning. Hon ifrågasätter därmed också om detta varit av den vikt för köparna, vilket de påstår.

Hon undanhöll inte på något sätt information om avtagsvägen från köparna. Hon insåg eller misstänkte inte att någon av köparna skulle vara av uppfattningen att infartsvägen tillhörde samfälligheten. Hade hon fått någon som helst indikation på att så var fallet, hade hon självklart informerat köparna om att avtagsvägen inte var ansluten till vägsamfälligheten. Köparna varken frågade eller tog upp detta med henne under förmedlingen. Hon kan inte anses agerat oaktsamt eftersom hon

inte fick någon indikation från någon av köparna om att detta var av vikt för dem, eller att de hade fått uppfattningen att infartsvägen omfattades av vägsamfälligheten. Hon uppfyllde sina skyldigheter, hon informerade köparna om att fastigheterna hade del av vägsamfälligheten [namn för gemensamhetsanläggningen] och att säljaren skulle anlägga vägen fram till fastigheterna. I makarna MM och ZZ:s fall finns detta också upptaget i köpekontraktet.

Köparna skriver att "stickvägen är namnsatt av X-köpings kommun och ska ha samma namn som den viker av från och heter Y-vägen med nummer x,y,z". Hon vill poängtera att gatunamnen inte fanns vid tidpunkten för förmedlingen år 2016. Av köpekontrakten och objektsbeskrivningar framgick endast fastighetsbeteckningen. Adresserna kan därmed inte anses ha påverkat köparnas uppfattning om att vägen skulle vara ansluten till vägsamfälligheten.

Angående den påstådda skadan: Köparna har inte preciserat sitt krav, men hon bestrider i vilket fall att köparna har lidit en skada. Eftersom ingen av köparna överhuvudtaget tog upp avtagsvägen med henne under förmedlingsprocessen, förefaller det osannolikt att omständigheten att vägen inte är ansluten till vägsamfälligheten skulle haft en påverkan på fastigheternas marknadsvärde. Priset på fastigheterna var dessutom satt mot bakgrund att infartsvägen inte hade del i samfälligheten. Vad gäller makarna MM och ZZ köpte de sin fastighet efter budgivning där det lägre budet var 25 000 kr under vad som blev köpeskillingen. Fastigheterna får därmed anses ha sålts till ett marknadsvärde. Fastigheterna förmedlades under samma tidsperiod och därmed får båda fastigheterna anses ha sålts till ett marknadsvärde. Utöver detta kan tilläggas att det inte är känt hur stor kostnaden kommer bli för att ansluta vägen till samfälligheten och därmed inte heller känt om kostnaden överhuvudtaget skulle kunna anses ha en påverkan på fastigheternas marknadsvärde.

Köparna har genmält:

De kan konstatera att bilderna i objektsbeskrivningen var just frimärksstora. Mäklaren menar att om man klickat på bilden hade bilden förstörats. Oavsett om bilden blivit större, säger inte bilden något som helst om vad det råder för driftsförhållande. Av annonsen framgick inte att bilderna skulle förstöras för att de som köpare skulle få rätt information, och det hade ju ändå inte hjälpt det minsta. Det hade bara funnits ett sätt att tydligt lämna korrekt och fullständig information, nämligen genom att det hade stått att vad som gällde för vägen till fastigheterna. Informationen som saknas är av sådan vikt att den borde varit skriftlig, men åtminstone muntlig. Någon muntlig information ha lämnades inte heller.

De kan konstatera att den handling som Mäklaren med säkerhet kan hänvisa till är objektsbeskrivningen som de skrivit under. Där är bilderna just frimärksstora och saknar helt kompletterande information gällande vägen.

I objektsbeskrivningen borde Mäklaren ha informerat om att vägen till tomterna skulle skötas privat, men naturligtvis borde det redan varit med i annonsen på nätet också.

Det är inte korrekt att Mäklaren informerade om att det fanns en väg till NN/YY. Någon information kring vägen har över huvud taget inte förekommit från Mäklarens sida till NN/YY. Inte muntlig, inte skriftlig. I samband med semester och på plats såg NN/YY på egen hand sett att vägen fanns.

Av objektsbeskrivningen för MM och ZZ:s fastighet framgick att vägen skulle färdigställas av säljaren, men det framgick fortfarande inte av beskrivningen att skötseln var privat.

Mäklaren anser att det inte finns några omständigheter som kan missförstås. De kan konstatera att Mäklaren inte på något sätt i skrift eller muntligt informerat om förhållandet för vägen. Mäklaren har inte heller visat att det skulle ha funnits någon anledning för dem att fråga. Vägen var färdigbyggd vid båda köpen, så när som att ett slitlager 0-20 saknades. Det är bara att konstatera att får man inte korrekt och viktig information, så blir det missförstånd. Det hade varit så enkelt för Mäklaren att slippa denna situation. Hade hon informerat hade denna situation aldrig uppstått.

Det är dessutom inte en uppfartsväg, det är en väg till fastigheterna.

Mäklaren vill flytta sitt eget ansvar genom att lägga skulden på dem. Det fanns inget som gav dem anledning att ställa en sådan fråga som Mäklaren tycker. Mäklaren gav dem inte heller någon information som kunnat ge dem den minsta anledning att fundera på denna fråga. Den enda information som Mäklaren lämnade framgår i objektbeskrivningen och det var att fastigheterna var anslutna till [namn för gemensamhetsanläggningen].

Mäklaren har undanhållit information. Återigen: hade Mäklaren beskrivit förhållandena rätt, hade de inte varit i denna situation. Återigen skyller Mäklaren på dem som köpare.

Hade de bara frågat så hade Mäklaren informerat dem, skriver hon. Så frågar man inte får man inte veta. En märklig inställning från en mäklare. De noterar att det är att undanhålla information. Dessutom väsentligt och inte ekonomiskt försumbar.

Information som Mäklaren kände till vid försäljningen, men valde att inte delge dem och troligen även vissa övriga budgivare.

För NN/YY finns ingen information i objektsbeskrivning eller köpeavtalet gällande vägens färdigställande. För MM och ZZ framgick att vägen skulle färdigställas av säljaren. Men fortfarande ingen information om att det skulle råda ett annat skötsel-förhållande.

Det stämmer att vägen är namngiven och att fastigheterna fått gatunummer efter köpet. De har i tidigare inlämnat yttrande påtalat detta förhållande av anledningen att Mäklaren ansett att vägen är deras egna uppfarter. Vägen är inte deras uppfarter, utan en väg för att komma till fastigheterna. De får en känsla av att Mäklaren vill förminska betydelsen av vägen. Mäklaren försöker ge sken av att det skulle vara deras uppfarter. Därför vill de påtala detta så man förstår att det är just en väg till deras fastigheter och inte egna infarter till tomterna.

Det är fullständigt självklart, om det efter ett köp framkommer att man kommer få tillkommande kostnader på grund av saknad information, så blir det en ekonomisk skada. Som de framfört tidigare så har skadan redan uppkommit och en väsentlig kostnad tillkommer.

Om det påverkat priset? Ja, det är en hypotetisk fråga. Vilket pris det blivit om korrekt information funnits vid köpet hade såväl de som andra budgivare kanske agerat på annat sätt. Vilket utfall som då blivit kan ingen veta. Att hänvisa till utgångspriser, slutpris och marknadsmässigt pris är fullständigt irrelevant. Det är dock högst troligt att utfallet kanske blivit annorlunda. Men frågan handlar inte om rätt eller fel pris. Frågan handlar om att Mäklaren undanhöll information. Vad det blivit för utfall om informationen hade lämnats går inte att återskapa, så frågan om marknadsvärde är helt ointressant.

De kan konstatera att de som köpare av fastigheterna nu får en tillkommande kostnad som de inte känt till. Det är om något just en ekonomisk skada, om än inte preciserad eftersom storleken inte är känd och därmed heller inte möjlig att fastställa idag. Vid konsultation med REVriks har de fått information att det troligt kommer att hamna på 30 000 - 100 000 kr, men det avgörs helt av hur Lantmäteriet genomför en förrättning.

Sammanfattning

Mäklaren anser att hon på inget sätt undanhållit information. Hon anser istället att de borde frågat. Hade de bara gjort det, så menar hon att hon självfallet hade lämnat information om vägen. Information som hon vid försäljningen alltså kände till. Hon valde att inte informera om detta.

De anser att de inte på något sätt, vid något tillfälle i processen, fick sådan information att de hade anledning att ställa frågor om vägen. Ingenstans och inte vid något tillfälle har framförts att det är privat skötsel av vägen.

Mäklaren anser inte de lidit någon ekonomisk skada. De vet att de kommer lida ekonomisk skada orsakad av att Mäklaren inte lämnade fullständig information, varken skriftlig eller muntlig. Skadan är inte av försumbar karaktär.

Vidare har de förmodligen redan lidit en ekonomisk skada genom att priset kanske varit annorlunda om alla budgivare haft korrekt information. Men att som Mäklaren nu försöker hänvisa till andra försäljningar är inte relevant och att backa en försäljning som redan är genomförd och se vad den blir för resultat med andra förutsättningar är faktiskt inte möjligt. De är faktiskt helt oförstående till Mäklarens resonemang.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat objektsbeskrivningar för de två aktuella fastigheterna. I beskrivningarna angavs bland annat att fastigheterna hade del i gemensamhetsanläggningen [namn på gemensamhetsanläggningen] och att den avsåg väg.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren uppsåtligt eller av oaktsamhet har åsidosatt någon skadeståndssanktionerad bestämmelse i fastighetsmäklarlagen, dels att det har uppkommit en ekonomisk skada, dels att det finns ett orsakssamband mellan mäklarens åsidosättande och skadan.

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

Det är normalt den skadelidande som måste kunna bevisa 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.

Bedömningen i detta fall

Enligt 17 § fastighetsmäklarlagen (FML) ska en mäklare kontrollera om fastigheten har del i en eller flera gemensamhetsanläggningar. Om så är fallet ska detta redovisas i objektsbeskrivningen, se 18 § FML. Möjligen ska även anläggningens ändamål och förvaltning kontrolleras och redovisas.¹ Rättsläget i den frågan är dock inte helt klarlagt.²

Oavsett hur det förhåller sig med redovisning av ändamål och förvaltning, står det klart att det enligt 17 och 18 §§ FML inte finns någon skyldighet att kontrollera och redovisa vad som omfattas av en gemensamhetsanläggning, exempelvis om en viss väg omfattas eller inte. Det nu sagda hindrar dock inte att mäklaren enligt en annan bestämmelse, 16§ FML, kan ha en skyldighet att informera en köpare om vad som omfattas av en gemensamhetsanläggning.

En första förutsättning för ett ansvar enligt 16 § FML är att mäklaren kände till eller borde ha känt till vad som omfattades av gemensamhetsanläggningen – någon skyldighet att *kontrollera* detta finns inte enligt 16 § FML. En annan förutsättning är att förhållandet var något som kunde antas ha betydelse för en köpare, och att mäklaren kände till eller borde ha känt till att det kunde antas ha betydelse.

Mäklaren har inte förnekat att hon kände till att avtagsvägen inte omfattades av gemensamhetsanläggningen, och nämnden utgår från att hon kände till detta. Hon har dock oemotsagd uppgett att hon inte fick någon fråga från köparna om gemensamhetsanläggningen och vägen, något som åtminstone från hennes horisont borde ha framstått som naturligt om saken hade varit av betydelse. Enligt nämndens mening kan det inte ha framstått som självklart för Mäklaren att köparna utgick från att avtagsvägen omfattades av gemensamhetsanläggningen. Det som köparna anfört i denna del medför ingen annan bedömning. Även med beaktande av

¹ Med ändamål menas vad gemensamhetsanläggningen avser, exempelvis en väg. Med förvaltning menas om anläggningen är direktförvaltd av fastigheternas ägare eller om den förvaltas av en samfällighetsförening.

² I det senaste rättsfallet på området, Förvaltningsrättens i Stockholm dom i mål 12840-16, hade mäklaren varken angett ändamål eller förvaltning. Fastighetsmäklarinspektionen, som hade varnat mäklaren för detta, medgav dock mäklarens överklagande med hänvisning till en tidigare dom från Förvaltningsrätten i Stockholm i mål 11588-14.

det låga beviskrav – ”kan antas” – som gäller enligt 16 § FML, anser nämnden inte Mäklarens underlåtenhet att informera om gemensamhetsanläggningen bör ses som oaktsamhet i FML:s mening. Köparnas krav kan därför inte bifallas.

Vid nu angiven bedömning saknas det anledning att ta ställning till om köparna lidit någon skada av att avtagsvägen inte omfattades av gemensamhetsanläggningen.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Eric Bodin, 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.