

**Anmälare**

NN och YY

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Försäkringsjuristen LS

**Saken**

Skadestånd

---

**BESLUT**

NN och YY har inte rätt till ersättning.

---

**YRKANDEN M.M.**

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 325 000 kr jämte "ränta enligt räntelagen". Som nämnden tolkat ränteyrkandet avser det ränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen från den 21 mars 2019 till dess betalning sker.

Mäklaren har bestridit yrkandena. För egen del har hon yrkat att ett eventuellt skadestånd ska jämkas till noll.

**BAKGRUND**

Den 22 november 2017 köpte NN och YY fastigheten XX för 2 625 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

NN och YY har gjort gällande att Mäklaren underlät att upplysa dem om att en granne, ägaren till fastigheten ZZ, motsatte sig att de anlade väg över dennes fastighet. De har också gjort gällande att Mäklaren underlät att upplysa dem om att deras fastighet saknade rätt att ha befintliga VA-ledningar dragna över samma grannes fastighet.

## GRUNDER

### NN och YY

Fastigheten salufördes med att det fanns ett gällande servitut för väg. Innan tillträdet fick de dock reda på av ägarna till den tjänande fastigheten, ZZ, att de ansåg att servitutet inte var giltigt och att de skulle driva en rättslig process mot dem om de begärde en förrättning i enlighet med servitutet. Detta hade ägarna till ZZ upplyst Mäklaren om, både muntligen och skriftligen, vid tiden för försäljningen av fastigheten. Mäklaren underlät dock att vidarebefordra denna högst väsentliga information, trots att de ställde frågor om servitutet, både muntligen och skriftligen.

Efter kontakt med Lantmäteriet fick de svaret att Lantmäteriet inte med säkerhet kunde säga att servitutet var giltigt utan att det måste prövas. Fastigheten förvärvades med avsikt att bygga nytt hus på fastigheten, vilket Mäklaren kände till, och för att få bygglov krävs en väg upp till huset.

De reklamerade köpet av fastigheten innan tillträdet, direkt efter att de fått den nu angivna informationen. I samband med det reklamerade de även att fastigheten salufördes med att kommunalt avlopp och vatten var framdraget och påkopplat, men det visade sig att detta var gjort under fastigheten ZZ, utan godkännande av ägaren till den fastigheten, vilket innebär att fastigheten såldes med felaktiga förutsättningar.

Mäklarens försäkringsbolag har nekat dem ersättning med hänvisning till att de har fått ett prisavdrag redan och att de inte hade uppfyllt sin undersökningsplikt. De ifrågasätter att de skulle behöva undersöka Mäklarens mejlkonversationer innan ett köp samt menar att prisavdraget inte täcker de extra kostnader de kommer att få. De hade inte förvärvat fastigheten utan servitut för väg. Värdet på fastigheten blir också lägre då problemet med avlopp och vatten behöver åtgärdas.

Detaljplanen anger att väg ska anläggas från annat håll till fastigheten. Det alternativet kräver dock avancerad sprängning genom ett berg, vilket andra fastighetsägare i närheten motsätter sig. De menar att servitutet ska nyttjas och att de kommer att överklaga deras bygglov om de ansöker om att anlägga en väg där. Då det alternativet kräver avancerad sprängning är det också dyrare att anlägga vägen genom berget och det är förenat med större risk. Där servitutet finns är det en naturlig väg upp till fastigheten.

De anser att Mäklaren brast i sin upplysningsplikt. Hon hade viktig kunskap om fastigheten som hon underlät att informera dem om. På grund av detta har de lidit ekonomisk skada i form av stora förseningar med sitt bygglov, som de fortfarande inte har fått godkänt, och då de behöver ansöka om att anlägga väg i enlighet med detaljplanen istället för enligt servitutet får de ökade kostnader för att anlägga väg samt fördröjningskostnader på grund av överklagande. Vidare upplyste Mäklaren dem inte om att de behövde teckna ett servitut för avlopp och vatten utan sålde fastigheten med uppgiften att det "bara var att koppla på".

De begär 325 000 kr i kompensation för detta jämte dröjsmålsränta enligt räntelagen då det tog försäkringsbolaget nästan ett år att utreda detta och ge dem ett svar, och nu måste de vänta ytterligare tid innan FRN hinner handlägga ärendet.

Enligt markentreprenörer kostar det 200 – 300 000 kr mer att anlägga en väg enligt detaljplanen. Vidare har de på grund av förseningar fått extra utgifter då de bor tillfälligt, de behöver en extra försäkring för att anlägga väg enligt detaljplanen etc., varför de anser att 325 000 kr är skäligt.

Gällande princip är, som de har förstått det, att det görs en omvärdering av fastigheten med de rätta förutsättningarna. De har ställt frågan till Mäklarens försäkringsbolag om de vill att de gör det, dock har försäkringsbolaget lämnat den frågan utan svar. Efter att ha undersökt denna möjlighet ändå så är det tydligen svårt att göra en värdering i efterhand när det har gått så lång tid. De har fått ett prisavdrag från säljaren, men det täcker inte alla extra omkostnader de får på grund av det.

### **Mäklaren**

Hon förnekar att hon varit oaktsam och åsidosatt sin upplysningsplikt eller någon annan skadeståndssanktionerad bestämmelse i fastighetsmäklarlagen vid förmedlingen. Någon vilseledande eller bristfällig information har inte lämnats till NN och YY. Vidare har NN och YY inte kunnat lägga fram någon bevisning till styrkande av den påstådda skadans storlek.

Huvudsakligen grundar sig NN och YY:s krav på att hon påstås ha brustit i sin upplysningsplikt genom att ha lämnat vilseledande och bristfällig information avseende officialservitutet och VA-ledningarna på fastigheten.

#### *Officialservitutet*

NN och YY har angett att hon varit oaktsam genom att hon brustit i sin upplysningsplikt och lämnat vilseledande information eller undanhållit information avseende officialservitutet avseende väg.

Hon förnekar att hon varit oaktsam på det sätt som anges. Officialservitutet finns angivet i lantmäteriutdraget för fastigheten. Lantmäteriutdraget fanns med i objektsbeskrivningen (och i annonsen och prospektet som delades ut på visningen) som NN och YY tagit del av. Det har inte funnits någon plikt för henne att granska inskrivna rättigheter på andra fastigheter än det objekt som förmedlades. Det kan tilläggas att NN och YY inte angett något stöd för att officialservitutet skulle kunna vara ogiltigt. NN och YY fick emellertid information att fastighetsägaren av ZZ (grannfastigheten) motsatte sig att väg skulle anläggas på dennes fastighet. Hon har både skriftligen och muntligen informerat NN och YY att undersöka fastigheten, vilket även innebär undersökning av officialservitutet. I mejl från NN till henne den 20 september 2017 framgår att NN och YY ägde kännedom om ovissheten om hur väg skulle kunna ordnas, men att de var beredda att lämna ett bud utan villkor trots den ovissheten.

Säljaren godkände de uppgifter som hon angav i objektsbeskrivningen avseende officialservitutet. Hon hade inte haft skäl att ifrågasätta den uppgiften eller någon brist i den uppgiften. När säljaren godkänt objektsbeskrivningen har en mäklare normalt sett uppfyllt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen, om inte mäklaren haft skäl att uppfatta att någon uppgift skulle vara felaktig.

#### *Vattenledningarna*

NN och YY har angett att hon varit oaktsam genom att hon lämnat vilseledande eller bristfällig information eller undanhållit information avseende VA-ledningarna till fastigheten.

Hon förnekar att hon varit oaktsam på det sätt som anges. Det finns inte något servitut (official- eller avtalsservitut) inskrivet i lantmäteriutdraget avseende VA-ledningar. Hon informerade om VA-ledningarna i mejl den 14 september 2017 med karta över ledningarna och information om VA-anlutningarna från Göteborg Stad Kretslopp och Vatten. Av kartan framgår med tydlighet att ledningarna

går över grannfastigheten ZZ. Hon har både skriftligen och muntligen informerat NN och YY om att undersöka fastigheten. Detta inkluderar undersökning av de här nämnda förhållandena med VA-ledningarna.

#### *Förlikningsavtalet med säljaren*

NN och YY har i tvisten med säljaren förlikningsvis erhållit ett belopp om 525 000 kr i prisavdrag. Hon uppfattar att det är samma fel eller i delar samma fel som görs gällande mot henne. Hon kan inte se att det finns grund att erhålla skadestånd av henne för de fel NN och YY redan erhållit eller kunde ha erhållit prisavdrag för från säljaren.

#### *Fastighetsmäklarinspektionens beslut*

Hon har tagit del av Fastighetsmäklarinspektionens (FMI) beslut den 13 augusti 2018 och de handlingar som låg till grund för beslutet. Det som lades henne till last i ärendet i FMI är i huvudsak samma omständigheter som läggs henne till last till grund för det civilrättsliga skadeståndskravet. Hon noterar att FMI inte såg skäl till någon åtgärd mot henne. FMI prövar om en mäklare åsidosatt bestämmelserna i fastighetsmäklarlagen i näringsrättsligt avseende, men funnit att så inte varit fallet.

#### *Den påstådda skadans storlek*

NN och YY har i sitt ursprungliga krav angett preliminära kalkyler för sitt skadeståndskrav eftersom de ännu inte har kunnat fastställa skadan. Kalkyler har presenterats i form av tre preliminära kalkyler på respektive 1 798 000 kr, 1 608 540 kr, och 1 270 000 kr. De två förstnämnda grundar sig på olika kostnadsposter hänförliga till officialservitutet för väg och servitut för VA och bygger i hög utsträckning på gissningar och uppskattningar. Det har angetts kostnader för lantmäterikostnader, juristkostnader m.fl. kostnadsposter vid olika typer av utfall. Den sistnämnda kalkylen kan hon tyvärr inte tillgodogöra sig hur den närmare beräknats. I anmälan till FRN framgår att kravet nu uppgår till 325 000 kr plus ränta. Det framgår dock inte vad detta belopp avser.

NN och YY har inte lagt fram någon bevisning till styrkande av den påstådda skadans storlek och inte heller i vilken mån en eventuell skada inte redan ersatts av säljaren. Redan på denna grund konstateras att rätt till skadestånd inte kan anses föreligga. Uppskattningsregeln i 35 kap. 5 § rättegångsbalken ska inte tillämpas analogt i situationer där den part som bär bevisbördan underlåter att lägga fram relevant bevisning (jfr t.ex. NJA 2005 s. 180 och NJA 2017 s. 9). I övrigt kan upp-

skattning på annan grund inte komma på tal när någon part motsätter sig ett sådant förfarande, vilket hon gör. (Jfr t.ex. NJA 2011 s. 576 och NJA 2015 s. 199 – samt i övrigt t.ex. Svea hovrätts dom i mål T 7073-16. I NJA 2015 s. 199 rörde det sig för övrigt om en sakskada i grunden, ett brottsligt agerande från skadevållarens sida samt en situation där en skälighetsuppskattning var nödvändig för att undvika stötande resultat. Kravställaren bär i ett sådant fall bevisbördan för storleken av påstådd skada och nämnd bevisbörda har inte uppfyllts.

### *Sammanfattning*

Sammanfattningsvis kan konstateras att det inte är visat att hon har agerat oaktsamt, brustit i sin upplysningsplikt eller i övrigt lämnat oriktiga, ofullständiga eller missvisande uppgifter vid förmedlingen av fastigheten. Vidare kan konstateras att NN och YY inte kunnat styrka den påstådda skadans storlek eller ens kunnat uppskatta denna eftersom man ännu inte vet vilka åtgärder som kommer behövas vidtas eller närmare kostnader för dessa. Det kan även konstateras att NN och YY redan blivit kompenserade från säljaren avseende samma problem som anförs i FRN och inte förmått specificera i vilken mån den påstådda skadan inte redan ersatts av säljaren.

### **NN och YY har genmält**

#### *Vägservitutet*

Att de före köpet fick kännedom om att ägarna till ZZ inte skulle godta en väg enligt ovan nämnda officialservitut är helt felaktigt. Den informationen fick de först i samband med att de skulle tillträda fastigheten då de tog kontakt med ägarna till ZZ för att presentera sig och diskutera sina avsikter. Det blev en chock för dem då det kom till deras kännedom att ägarna till ZZ tydligt hade bett Mäklaren att informera blivande köpare om deras ställningstagande. Hade de fått denna information i samband med den kontakt de hade med Mäklaren dagarna innan köpekontraktet skulle skrivas, hade de direkt avbrutit affären. Det var just denna typ av information de sökte.

#### *Vattenledningarna*

När de läste att det fanns en anslutning till det kommunala VA-nätet och att det fanns ritningar på detta, förutsatte de att det var legitimt utfört. Att det saknades och krävdes avtal eller liknande gällande VA kunde de inte ha kunskap om, den information skulle ha kommit från mäklaren som har detta som yrke och således borde haft kunskap om saken.

Mäklaren saluförde fastigheten med förutsättningarna att det fanns kommunalt VA indraget till fastigheten. Att dessa ledningar saknar avtalsrätt över grannens fastighet borde en professionell mäklare och mäklarbyrå ta reda på innan man annonserar ut det vid en försäljning.

Vidare förnekar de att Mäklaren informerade dem om att utföra grundligt utförda undersökningar; de har fullgjort sin plikt att undersöka rådande förhållande. De anser att Mäklaren hade en plikt att ge dem rätt förutsättningar då de endast är lekmän.

#### *Förlikningsavtalet med säljaren*

Av det som nämnts ovan fanns det skäl för Mäklaren att se eller ana att det förelåg fel och brister i det säljaren godkänt och utifrån detta fick de till ett förlikningsavtal, istället för att helt häva detta köp, då de annars blev hotade med stämning. De var i en pressad situation då och blev stressade av de hot som framfördes.

De har till viss del ersatts av säljaren. Det är inte specificerat i förlikningsavtalet vad det är de kompenseras för, vägservitutet och/eller VA-ledningar. Säljaren menar dock att hon informerade Mäklaren om allt och att resterande krav ska riktas mot Mäklaren. De fick också uppfattningen att säljaren fick avdrag på mäklararvodet för att ärendet var så dåligt hanterat.

Ersättningen som de fick genom förlikningsavtalet uppgick till 362 500 kr.

#### *Skadans storlek*

Skadeståndskravet är baserat på extra omkostnader för anläggandet av väg. Enligt de markentreprenörer de har varit i kontakt med kostar det 200 – 300 000 kr att spränga in väg genom berget istället för att anlägga den i enlighet med servitutet. Det kostar cirka 250 000 kr med ny anslutningspunkt (98 500 kr) och material samt arbete (150 000 kr) att dra in nytt VA. Utöver det tillkommer kostnader för lantmäteriförrättning för både väg 50 000 – 150 000 kr, samt VA 50 000 – 150 000 kr. På grund av att handläggningen av ärendet har dragit ut på tiden får de även extra omkostnader då de har utgifter för fastigheten och sitt boende idag. De har sedan tillträdet på fastigheten betalat ränta på lån, vägföreningsavgift samt fastighetsskatt, parallellt med de kostnader de har där de bor idag.

Enligt Lantmäteriet är servitutet för väg värt ett sexsiffrigt belopp och servitutet för VA är värt ett fyrsiffrigt belopp. Exakta belopp kräver en förrättning då det

måste sättas ut och mätas upp. Enligt uppgifter från Lantmäteriet tittar man på marknadsvärdet på fastigheten och utifrån det räknas ett kvadratmeterpris ut.

Utifrån ovanstående information har de inte kunnat räkna på vad den verkliga extra kostnaden blir för dem, deras bygglov prövas fortfarande då det är överklagat. Så de vet inte om de kommer att behöva anlita jurister ännu och de vet inte vilka utgifter de får för lantmäteriförrättningarna. De angav därmed 325 000 kr som ersättning då de redan har fått ett prisavdrag. Om de summerar enbart på medelnivåerna av ovanstående extrakostnader, landar de totalt på 600 000 kr (vägservitut är som lägst 100 000 kr). Det skulle innebära att det återstår 238 000 kr i extra kostnader efter prisavdraget. Det är dock inte rimligt att anta att servitutet för väg enbart är värt 100 000 kr, att lantmäteriförrättningarna bara ska kosta 100 000 kr eller att arbetet och sprängning ska kosta minimalt, varför de landade på 325 000 kr som en möjlig medelväg när de inte har alla fakta klara för sig. Det kan ta år innan de processerna är klara, vilket för dem inte är hanterbart privatekonomiskt att vänta på. De frågade Mäklarens ansvarsförsäkringsbolag i ett mejl förra året om de skulle göra en ny värdering på fastigheten utifrån gällande omständigheter, men fick aldrig något svar på det. Därav angav de exempel på de kostnader som tillkommer. Försäkringsbolaget har inte heller bemött deras krav att reda ut om vägservitutet är giltigt eller inte och ta kostnaderna för det.

### *Ränteyrkandet*

De skickade in reklamationen i november 2017. Då trodde de att det skulle ta 2-3 månader att handlägga ärendet, men det tog ett år. Därmed yrkade de på dröjsmålsränta i samband med att de skickade in ärendet till FRN. Hade de haft vetskap om att det skulle dra ut på tiden skulle de yrkat på dröjsmålsränta tidigare. I mejl daterat den 29 november 2017 framgår att de bland annat begär att mäklaren tar ansvar för att reda ut giltigheten och kostnaden för servitutet samt en eventuell rättslig process.

### *Sammanfattning*

Idag har de fått kännedom om att detaljplanen som styr området inte är förenlig med det officiella servitut som finns hos Lantmäteriet, och rätten att nyttja detta servitut är fortfarande högst oklar. De vågade förvärva fastigheten utan villkor på grund av att det fanns ett servitut för väg. De trodde inte att det skulle vara några problem att anlägga väg i enlighet med servitutet. De har lidit stor skada rent psykiskt då detta har dragit ut på tiden då de bor tillfälligt. Mäklaren var väldigt mån om att få sålt fastigheten snabbt, de förstod i efterhand att det berodde på att hon var på väg att byta jobb och troligen ville ha ut sin provision på försälj-



ningen innan hon slutade. Strax efter att de hade skrivit på för fastigheten så kunde de helt plötsligt inte få tag på Mäklaren, hon var helt oanträffbar. De fick inget meddelande om att hon skulle ha slutat när de sökte henne och ville ha svar på sina frågor utan fick prata med en f.d. kollega till henne. De sålde sin lägenhet i samband med att de förvärvade fastigheten och har bott tillfälligt i snart ett år nu med en liten tvååring. De har haft stora utmaningar med att få bygglov på grund av problemen med servitutet för väg. De väntar fortfarande på besked på överklagandet och vet inte när de kan börja bygga. Det har inneburit oerhörda påfrestningar för dem som familj och de hade aldrig satt sig i den situationen om de hade haft kunskap om det de nu reklamerat. De reklamerade så fort de fick veta. De har alla sina pengar investerade i fastigheten och som småbarnsfamilj är de måna om att kunna erbjuda sin dotter en trygg uppväxt.

Oavsett vad den här reklamationen ger eller inte ger dem i ekonomisk kompensation så är det anmärkningsvärt att en mäklare, som ska representera både säljare och köpare, får agera på det här viset och inte upplysa köparen om väsentlig information som rör den största investeringen många någonsin gör. Att Mäklaren och hennes ansvarsförsäkringsbolag sedan hävdar att de borde ha vetat – som om de borde ha större kunskaper i fastighetsjuridik än en mäklare – är ju otroligt provocerande för dem som befinner sig i en extremt jobbig situation. En mäklare ska besitta fastighetsrättsliga kunskaper och ta tillvara både säljarens och köparens intressen. De har undersökt det de kunde utifrån sina kunskaper som lekmän.

Gällande mejlet den 20 september 2017, som Mäklaren har bifogat som något slags bevis: Ja, de visste att de var tvungna att dra en väg upp till huset, det framgår när man ser fastigheten och de jämförde med en annan fastighet där de inte behövde dra en väg. Däremot visste de inte att det var problem med servitutet och att grannfastigheten ZZ inte var belastad med något servitut. Det hade Mäklaren kännedom om men undanhöll den informationen.

#### **Mäklaren har genmält:**

Angående beloppet i förlikningen med säljaren: Hon har fått information om förlikningen, men har inte på något sätt varit involverad i dessa diskussioner. Enligt kopia av förlikningsavtalet som hon erhållit uppgick prisavdraget till 525 000 kr. Hon saknar ytterligare information om detta.

Hon vill framhålla att det, såvitt hon förstår, inte är fastställt att väg inte kommer att kunna anläggas på sätt som NN och YY önskar. Inte heller är det visat vilken

eventuell skada NN och YY lidit eller kommer lida med anledning av den påstådda oaktsamheten.

**NN och YY har genmält:**

De bifogar det aktuella förlikningsavtalet, som visar att förlikningssumman uppgick till 362 500 kr.

Vid tillträdet blev de hotade med en rättslig process om de inte gick med på att justera det tidigare förlikningsavtalet. Säljaren menade att hon hade informerat Mäklaren om allt, att Mäklaren borde ha upplyst dem och att de skulle rikta krav mot Mäklaren. De satt i en väldigt pressad situation och kände sig tvingade att skriva på där och då. De hade inte mäktat med ytterligare en rättslig process och visste inte riktigt sina möjligheter i den situationen de var.

**Mäklaren har genmält:**

Hon bekräftar att parterna numera är överens om att prisavdraget uppgick till 362 500 kr.

Hon var inte inblandad i upprättandet av något av förlikningsavtalen och har inte känt till dessas existens. Det förlikningsavtal som upprättades 30 november 2017 fick hon kännedom om först långt i efterhand. Det upprättades helt utan hennes mäklarfirmas inblandning. Det senare förlikningsavtalet har hon och hennes ansvarsförsäkringsgivare fått kännedom först nu genom NN och YY:s sista inlägga. Det har enligt företrädare för Mäklarens mäklarfirmor ersatt det tidigare med anledning av att säljaren kände sig tvingad att skriva under detta. Förklaringen till att hon inte känt till förlikningsavtalet är att hon avslutade sin anställning på mäklarfirmor i oktober 2017, och hon har inte fått information om ärendets fortskridande därefter.

Hon vill utöver vad som redan anförts i ärendet tillägga att NN och YY vid flera tillfällen av säljaren erbjöds att låta köpet av fastigheten gå åter. NN och YY vägrade dock att gå med på detta. I den mån de har haft eller kan få någon skada, vilket bestrids, har de således haft möjlighet att begränsa denna till noll eller i vart fall i princip till noll. Eftersom de har valt att inte göra det bedömer hon att det inte föreligger adekvat orsakssamband mellan den påstådda oaktsamheten och den påstådda skadan. I vart fall har NN och YY varit medvållande i sådan utsträckning att en eventuell ersättningsskyldighet ska jämkas till noll.

Hon vill betona att det inte är visat att det inte går att bygga vägen som planerat. Det går bra att begära utsättning av väg mot fastighetsägarens vilja.

**NN och YY har genmält:**

I samband med att de upptäckte felen ville de häva köpet, men de fick nej och blev hotade med att bli av med handpenningen och stämning. Efter det tog de inte upp hävning något mer; de hade inte råd att bli av med handpenningen eller en rättslig process.

Säljaren hotade med att dra dem inför tingsrätten och att de inte skulle få tillbaka erlagd handpenning om de inte genomförde affären. Säljaren hotade även med att polisanmäla dem om de inte gick med på att bryta den överenskommelse om prisavdrag som hade gjorts. Utöver det hotade säljaren med att stämma dem på övriga kostnader samt eventuellt förlust säljaren skulle göra.

De ville som sagt häva köpet direkt när de fick reda på de brister som både Mäklaren och säljaren hade kännedom om, men inte upplyste dem om. De fick nej på det och hot om att handpenningen skulle hållas inne. De vågade inte ta upp det igen; de hade helt enkelt inte råd att förlora handpenningen.

**UTREDNINGEN**

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

I ett mejl den 14 september 2017 skrev ägaren av ZZ följande till Mäklaren:

”Jag vill försäkra mig att du har informerat budgivare om att vi kommer att tvista med dom om dom räknar med att lägga väg enligt det servitut som ni presenterat på er hemsida. Vi har inga belastande servitut på vår tomt. Vi har dock märkt att det är ett flertal personer varit och tittat längs vår tomt.

Jag har tidigare ringt dig om detta och vill ha en bekräftelse på att du informerar eventuella köpare av stugan.”

I ett mejl den 15 september 2017 skrev Mäklaren följande till ägaren av ZZ.

”Ursäkta min fördröjning, hektisk dag på jobbet! Jag har informerat samtliga budgivare om att ni inte kommer godkänna att vägen går över er tomt. Jag har även varit i kontakt med ägarna för 3:6 gällande att göra en väg på deras mark. Så som jag sa tidigare, vi gör allt vi kan för att kunna lösa detta på bästa sätt ☺”

I mejl den 20 september 2017 skrev NN och YY bland annat följande till Mäklaren.

”Vad vill säljarna ha för att göra en snabb affär i morgon utan villkor? Vi har kikat lite och vi behöver ju både rivningsbeslut, beslut om väg och bygglov.”

I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande.

”Kommunalt avlopp och förberett för kommunalt VA.”

Den 14 september 2017 skrev Mäklaren följande i ett mejl till NN och YY.

”Här kommer karta över VA i området samt beskedet jag fick från kretslopp och vatten angående anslutningsavgifterna.☺”

Till det ovan nämnda mejlet fanns bifogat en fastighetskarta samt ett brev från det kommunala VA-bolaget. I brevet angavs bland annat att XX delade spillvatenservis med ZZ. Av kartan framgick att servisen (gulmarkerad) låg i anslutning till ZZ, se karta nedan.

[karta, ej med i det anonymiserade beslutet]

I ett förlikningsavtal mellan säljaren och NN och YY den 30 november 2017 angavs att NN och YY erhöll 525 000 kr i prisavdrag och att säljaren därigenom ”till fullo kompenserat köparna för dennes ansvar” i samband med fastighetsaffären.

I ett nytt förlikningsavtal mellan säljaren och NN och YY, daterat den 21 december 2017, angavs att det ersatte förlikningsavtalet den 30 november 2017, att prisavdraget sattes ned till 362 500 kr och att säljaren friskrev sig från vidare köprättsligt ansvar.

Mäklarens agerande i affären har prövats av Fastighetsmäklarinspektionen. I ett beslut den 13 augusti 2018 avskrev inspektionen ärendet på handläggarnivå, utan motivering.

Den 20 november 2019, efter att handläggningen hade förklarats avslutad, bad nämnden NN och YY att besvara följande frågor.

Har väg anlagts eller beslutats anläggas? På vilken fastighet i så fall, med stöd av vilken rätt och med vilka ekonomiska konsekvenser?

Vad har hänt med ledningarna på grannfastigheten? Har rätt att ha ledningar på grannfastigheten säkerställts, på vilket sätt och med vilka ekonomiska konsekvenser?

Har det hänt något annat av betydelse som ni vill tillägga?

NN och YY svarade bland annat följande.

Bygglov och marklov är beviljat i enlighet med detaljplan, det vill säga spränga väg genom berget.

Ledningarna över grannens fastighet är inte utredda. Inte heller servitutet för väg är utrett.

De har fått sälja fastigheten då de inte hade råd att reda ut alla detaljer med Lantmäteriet och rättsliga processer mot grannarna och även tillfälligt boende under tiden som alla processer har pågått och skulle pågå innan de kunde bygga och flytta in.

De har haft utgifter för Lantmäteriet och har ännu inte fått slutfakturan för det. De har betalat 12 000 kr hittills och det var för att påbörja en utredning kring vägservitutet för väg. Bygglov kostade 86 559 kr, lagfart och pantbrev 79 413 kr 50 öre, ritningar 30 000 kr och mäklararvode 88 000 kr. Räntor på lån 1 år och 11 månader, cirka 46 000 kr.

På grund av problematiken kring fastigheten var det lite krångligt att sälja den och det ställde höga krav på mäklaren. Hade problematiken inte funnits hade de kunnat få bättre betalt, men i och med de fördyrande omständigheterna med väg, avlopp, vatten etc. så blev priset därefter.

Mäklaren tillade följande.

NN och YY sålde fastigheten för 3 200 000 kr (utropspris 2 950 000 kr), dvs. långt överstigande priset de betalade (på vilket prisavdrag dessutom gjorts).

NN och YY tillade bland annat följande.

Det har gått två år sedan de köpte tomten, därför såg prisbilden annorlunda ut. Vidare sålde de fastigheten med färdigt bygglov, dvs. de har gått igenom hela bygglovsprocessen vilket har inneburit att de har hanterat konflikter med grannar, överklagandeprocess etc. De som förvärvade fastigheten kunde ansöka om startbesked innan tillträdet och påbörja markjobbet direkt vid tillträdet. Detta förkortar byggprocessen avsevärt och sparar både tid och pengar för den som ska bygga. Utöver det så slipper köparen många av de negativa psykosociala faktorer som man utsätts för under bygglovsansökningsprocessen. Att de har sålt med vinst nu kan inte jämföras med de förutsättningar som var när de köpte.

De kunde inte sälja med avlopp och vatten framdraget, de kunde inte heller sälja med ett vägservitut som är utrett. Båda dessa faktorer drar ner värdet på fastigheten.

## 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.

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 effekter 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 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.

### *Vägservitutet; oaktsamhet*

Det är ostridigt att ägarna till ZZ före köpet informerade Mäklaren om att de ansåg, att det inte fanns något servitut som belastade deras fastighet och att de skulle motsätta sig att väg anlades på fastigheten. Det var utan vidare en sådan information som en mäklare enligt 16 § fastighetsmäklarlagen är skyldig att vidarebefordra till en köpare.

I FRN har Mäklaren, kortfattat och utan att utveckla det närmare, uppgett att NN och YY "fick information" om grannens inställning. Det har NN och YY förnekat. Det är Mäklaren som har bevisbördan för att hon lämnade informationen, men hon har inte lyckats visa detta. Nämnden utgår därför från att någon information inte lämnades. Därmed får det anses utrett att Mäklaren åtminstone av oaktsamhet åsidosatte sina skyldigheter som fastighetsmäklare.

Att Fastighetsmäklarinspektionen (FMI) möjligen gjorde en annan bedömning – eftersom ärendet avskrevs på handläggarnivå utan motivering går det inte att ha någon säker uppfattning om detta – föranleder ingen annan slutsats. Nämnden

tillägger att i ärenden om disciplinär tillsyn är det i regel FMI som har bevisbördan för samtliga omständigheter. I en civilrättslig tvist är det däremot mäklaren som har bevisbördan för att väsentlig information lämnades till köparen, om köparen kunnat visa att mäklaren hade tillgång till informationen. Med andra ord: att utgången kan bli olika i FRN och FMI behöver inte bero på att det har gjorts olika bedömningar av samma omständigheter.

#### *Vägservitutet; orsakssamband*

Det är ostridigt att det fanns ett officialservitut som gav ägaren av XX rätt till väg över ZZ. NN och YY har emellertid oemotsagda uppgett att servitutet stred mot gällande detaljplan. Det fanns därmed en uppenbar risk för att servitutet kunde komma att upphävas, se 4 kap. 18 § 2 st. p. 2 plan- och bygglagen samt 7 kap. 5 § fastighetsbildningslagen.

Om Mäklaren hade agerat aktsamt och upplyst om grannens inställning, är det sannolikt att NN och YY hade undersökt saken närmare och då fått kännedom om detaljplanen och den uppenbara risken för att servitutet kunde upphävas. Det är vidare sannolikt att detta i sin tur hade påverkat köpet. Inte minst det faktum att NN och YY krävde och fick ett prisavdrag från säljaren visar på detta.

#### *Vägservitutet; skada*

Det är utrett att ägaren till ZZ motsatte sig användning av det befintliga servitutet, och NN och YY har som nämnts oemotsagda uppgett, att vägservitutet stred mot gällande detaljplan. Det sannolika resultatet var därmed att det befintliga servitutet skulle upphävas, men att ägaren till XX i så fall skulle ha fått ersättning för det upphävda servitutet från ägaren av ZZ. Å andra sidan skulle ägaren till XX få betala ersättning till ägaren av den fastighet som detaljplanen anvisade att vägen skulle gå över.

Ingen av parterna har redovisat någon uppfattning om ersättningarnas storlek, och än mindre är dessa fastslagna av beslutande myndighet. Kostnaderna för lantmäteriförrättning, merkostnaden för anläggande av väg på den fastighet som anvisas av detaljplanen (jämfört med anläggande av väg enligt det befintliga servitutet) och eventuella ombudskostnader är också okända.

Till detta kommer att den eventuella skadan inte kommer att drabba NN och YY direkt eftersom de har sålt fastigheten. Deras eventuella skada består i hur deras köpare värderade risken med vägservitutet. Om det påverkade köpeskillingen, och i så fall hur mycket, har inte utretts i detta ärende. Vidare har NN och YY fått

ett prisavdrag från säljarna som bland annat avsåg vägservitutet, vilket ska avräknas från den eventuella skadan.

Sammanfattningsvis: det är fullt möjligt att det uppkommit en skada, men det har inte visats med tillräcklig säkerhet. Även om det hade visats att det hade uppkommit en skada, hade förhållandena varit alltför osäkra för att nämnden skulle rekommendera Mäklaren att betala ett visst belopp.

#### *VA-ledningarna*

Inte heller beträffande VA-ledningarna finns det någon möjlighet att bedöma om det uppkommit någon skada och hur stor den i så fall är. Skälen är desamma som redovisats ovan beträffande vägservitutet.

Nämnden har valt att inte redovisa någon uppfattning om Mäklaren agerade oaktsamt i denna del.

#### *Övrigt*

Även om det saknar betydelse för tvisten vill nämnden påpeka följande.

Som framgått gjorde Mäklaren inledningsvis gällande att det prisavdrag som NN och YY fick från säljaren uppgick till 525 000 kr. Hon gav också in ett förlikningsavtal där det beloppet angavs. NN och YY gav in ett annat förlikningsavtal, upprättat på papper från Mäklarens mäklar företag, som upphävde det första förlikningsavtalet och där förlikningssumman sänktes från 525 000 kr till 362 500 kr. Sänkningen gjordes till synes helt utan motprestation från säljarens sida.

En mäklare ska förhålla sig opartisk och i princip inte anlägga några synpunkter på det materiella innehållet i ett förlikningsavtal. Men om en part överväger att utan motprestation avsäga sig väsentliga rättigheter eller ett betydande penningbelopp, kan det finnas anledning för mäklaren att råda parten att söka juridisk rådgivning.

---



På nämndens vägnar:

---

Folke Grauers

#### INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Ulf Stenberg, 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.