

**Anmälare**

NN och YY

**Motpart**

Mäklaren

**Vad saken gäller**

Skadestånd

---

**BESLUT**

Nämnden rekommenderar Mäklaren att betala 40 000 kr till NN och YY.

---

**YRKANDE M.M.**

NN och YY har begärt att Mäklaren ska betala 40 000 kr.

Mäklaren har motsatt sig att betala. Han har godtagit 20 000 kr som ett i och för sig rimligt belopp.

**BAKGRUND**

Den 14 mars 2017 köpte NN och YY ("makarna NN") en obebyggd fastighet i Småstad för 1 605 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Efter köpet framkom att fastigheten belastades av ett icke inskrivet vägservitut. Enligt makarna NN agerade Mäklaren oaktsamt när han inte upptäckte och informerade om servitutet.

Nämnden kommer först att återge det som parterna har anfört. Under rubriken "Nämndens bedömning" kommer nämnden att förklara varför den anser att Mäklaren är ersättningskyldig.

## VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

### Makarna NN

Makarna NN har sammanfattningsvis anfört följande.

När de träffade Mäklaren gick de igenom fastigheten och vad den belastades av. Enligt vad som framgick muntligt, och även skriftligt enligt köpekontraktet, belastades inte fastigheten av något servitut.

När de efter ett tag bad om en nybyggnationskarta från Lantmäteriet, hänvisade Lantmäteriet till ett servitut som funnits sedan 1951. De kontaktade Mäklaren så fort de fått besked från Lantmäteriet om servitutet.

Livet kom emellan och de fick pausa byggdrömmarna för att sedan uppta dem igen år 2020. Efter att ha pratat med husleverantören och förklarat läget, mejlade husleverantören ett fastighetsutdrag och uppgav att det hänvisades till ett servitut i utdraget. De frågade om detta var något som en mäklare borde ha sett och svaret var ja.

Grunden för kravet är att Mäklaren missade eller förbisåg att tomten belastades av ett servitut som enligt Lantmäteriet kommer att kosta dem cirka 40 000 kr att få bort, om det alls går att få bort.

### Mäklaren

Mäklaren har sammanfattningsvis anfört följande.

Vid hans inledande möte med säljaren tog de en promenad på den obebyggda fastigheten för att få utpekade tomtmarkeringar, diskutera framtida VA och liknande frågor. Han frågade säljaren om det fanns några servitut eller andra belastningar. Detta besvarades av säljaren med ett klart nej. Säljaren hade ägt fastigheten sedan 1988 och visste inget om något servitut. På brukligt sätt kontrollerade han detta genom att beställa ett utdrag från fastighetsregistret. Inte heller där fanns någon information om servitut.

Sedan han påbörjat sitt uppdrag besökte han tre gånger Småstads kommun för att undersöka möjligheten att få bygglov på fastigheten. Efter diverse diskussioner gav

kommunen med sig och meddelade att bygglov kunde erhållas för fastigheten. I samband med detta gick han igenom tomtkartor och liknande med kommunens representant. Inte heller dessa möten gav vid handen att det fanns något servitut. Han fick även två olika tomtkartor vid dessa möten, utan några markeringar eller liknande.

Av köpekontraktets § 10 framgår att makarna NN accepterade en total friskrivning från ansvar enligt 4 kap. 19 § jordabalken. En köpare har ett stort undersökningsansvar om denne accepterar en total friskrivning. Makarna NN har också haft tillgång till samtliga kontaktuppgifter till kommunen i ärendet.

Han anser inte att han kan lastas för att ha brustit i omsorg i denna affär, då han i flera led kontrollerade allt han borde. Man kan fråga sig hur långt hans undersökningsplikt sträcker sig. Det är inte rimligt att en mäklare inte ska kunna lita på de uppgifter han får av säljaren och Lantmäteriet utan dessutom behöva beställa fram handlingar från en lantmäteriförrättning från 1951, trots att ingen indikation från någon part föreligger.

Makarna NN har inte heller reklamerat inom skälig tid enligt 26 § fastighetsmäklarlagen. Den tid som förflutit mellan parternas undertecknande av köpekontrakt den 14 mars 2017 tills reklamation framfördes per telefon i maj 2019 anser han ska medföra att makarna NN:s krav avslås.

Beträffande det yrkade skadeståndet anser han att det är för högt. Halva beloppet vore skäligt.

#### **Makarna NN har bland annat tillagt följande:**

Vad Mäklaren gjorde innan han förmedlade tomten är inget de kan svara eller ansvara för. De kan inte heller svara för hur långt han undersökte frågan, men tydligen inte tillräckligt. Det de kan svara för är att under deras konversationer på telefon samt på hans kontor fått nej på frågan om tomten belastades av ett servitut.

Mäklaren skriver om friskrivningen i köpekontraktet. De anser inte att mäklaren eller säljaren har friskrivit sig från något. De har i god tro skrivit på ett kontrakt som uttryckligen garanterar att fastigheten inte är belastat av något. De tycker att det är intressant att Mäklaren som mäklare har undersökt frågan utan resultat, men förväntar sig att köparen ska lyckas.

De vände sig till Mäklaren så fort de upptäckte detta och om det inte anses vara en skälig tid kan de inte svara på. Servitutet visade sig vid en diskussion med kommunen gällande nybyggnationskartan. Sedan tog även husleverantören fram ett fastighetsutdrag där det framgick att fastigheten belastades av ett servitut.

Vad gäller prislappen på 40 000 kr så är det inget de har hittat på själva. Lantmäteriet har uppgett att det kostar den summan att få bort servitutet. Detta förutsatt att ägarna till den härskande fastigheten inte har några invändningar. Skulle de ha det, kommer prislappen att bli ännu högre.

## UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet, ett utdrag ur fastighetsregistret och det omtvistade vägservitutet.

Vägservitutet är ett officialservitut som bildades i samband med en avstyckning år 1951. Servitutet, och en karta som visar dess lokalisering, finns antecknat i förrättningshandlingarna. I handlingarna redovisas servitutet enligt följande.

”Stamfastigheten äger rätt att begagna tre meter bred väg över de avstyckade området utmed gränsen mot [fastighetsbeteckning] får åtkomst av närliggande mark.”

I fastighetsregistret anges under rubriken ”Rättigheter” följande. ”Inga rättigheter hittades”. I fastighetsregistret fanns också antecknat att fastigheten avstyckades år 1951 och med angivande av aktnummer.

I köpekontraktet angavs bland annat följande.

”Säljaren garanterar att fastigheten på tillträdesdagen inte är intecknad och inte belastas av servitut och/eller nyttjanderätt.”

I köpekontraktet fanns också en s.k. påföljdsfriskrivning för fel enligt 4 kap. 19 § jordabalken.

## NÄMNDENS BEDÖMNING

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.

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.

Enligt 26 § fastighetsmäklarlagen ska den som vill kräva skadestånd av en mäklare reklamera inom skälig från det att han eller hon insett eller bort inse de omständigheter som ligger till grund för kravet.

#### *Makarna NN reklamerade i rätt tid*

Parterna förefaller ense om att reklamation skedde i maj 2019. Frågan gäller när reklamationsfristen började löpa, det vill säga när makarna NN insåg eller borde ha insett att det påstådda felet i mäklartjänsten. Från den tidpunkten skulle de ha reklamerat "inom skälig tid", som det uttrycks i lagtexten.

Enligt Mäklaren började reklamationsfristen löpa den 14 mars 2017, när köpekontraktet undertecknades. Han har dock inte förklarat varför makarna NN redan vid den tidpunkten skulle ha insett eller bort inse det påstådda felet. Någon anledning till det har inte heller framkommit i ärendet. Man skulle tvärtom kunna säga att garantin i köpekontraktet medförde att det *inte* fanns någon anledning för makarna NN att misstänka förekomsten av ett servitut, och därmed heller ingen anledning att misstänka fel i mäklartjänsten.

Enligt nämnden är det inte bevisat att makarna NN kände till eller borde ha känt till felet i mäklartjänsten förrän vid deras kontakt med Lantmäteriet, då de enligt vad de uppgett fick kännedom om servitutet. De har uppgett att de genast reklamerade efter den kontakten. Mäklaren har inte invänt mot den sistnämnda uppgiften och nämnden anser därför att den kan läggas till grund för bedömningen. Reklamation har därmed skett i rätt tid.

#### *Friskrivningen i köpekontraktet saknar betydelse*

I köpekontraktet fanns en s.k. påföljdsfriskrivning och Mäklaren har gjort gällande detta som en grund för sitt bestridande. Han anser, som nämnden uppfattat det, att friskrivningen skärpte makarna NNs skyldighet att undersöka fastigheten och dess eventuella belastningar.

Nämnden konstaterar att en friskrivning inte förtar verkan av en garanti. Med andra ord: en friskrivning varken skapar eller utökar någon undersökningsplikt avseende det som täcks av garantin. Redan av det nu angivna skälet saknar friskrivningen betydelse för ärendet.

Nämnden tillägger att friskrivningen avsåg fel enligt 4 kap. 19 § jordabalken och att servitut som köparen inte känner till faller under en annan bestämmelse, nämligen 4 kap. 17 § jordabalken. Även av det skälet saknar friskrivningen betydelse för ärendet.

#### *Mäklaren agerade oaktsamt*

Enligt 17 § 1 st. fastighetsmäklarlagen ska en mäklare bland annat kontrollera om fastigheten belastas av några servitut eller andra rättigheter. Resultatet av kontrollen ska enligt 18 § 2 st. fastighetsmäklarlagen redovisas i objektsbeskrivningen.

Kontroll av inskrivna avtals- och officialservitut sker genom att mäklaren inhämtar ett utdrag från fastighetsregistret. Beträffande icke inskrivna officialservitut uttalades följande i förarbetena till fastighetsmäklarlagen, prop. 1983/84:16 s. 39.

”Mäklaren bör vidare vara verksam för att klarlägga om objektet belastas av några icke inskrivna servitut, t ex sådana som har tillskapats vid fastighetsbildningen. Han bör för detta ändamål anmoda säljaren att förete förrättningskarta och andra förrättningshandlingar som denne innehar. Går det inte att få fram sådana handlingar, får mäklaren i stället kontakta den myndighet som ansvarar för fastighetsregistreringen. En sådan kontroll kan även bli nödvändig, om säljarens egna uppgifter eller omständigheterna i övrigt ger anledning till misstanke att det finns andra rättigheter av detta slag än som framgår av förrättningshandlingarna.”

Förarbetsuttalandet har bekräftats i praxis, se Hovrättens för Västra Sverige dom i mål T 3278-00.

Det är utrett att det fanns ett icke inskrivet officialservitut som belastade fastigheten och som makarna NN inte kände till före köpet. Det är också utrett att servitutet fanns antecknat på förrättningskartan. Mäklaren har enligt egen uppgift inte efterfrågat eller tagit fram någon förrättningskarta utan nöjt sig med ett utdrag ur fastighetsregistret och att ställa frågor till säljaren. Enligt förarbeten och praxis är detta inte tillräckligt för att uppfylla kontrollskyldigheten enligt 17 § fastighetsmäklarlagen. Mäklaren agerade därmed oaktsamt.

*Skada*

Makarna NN har beräknat skadan med ledning av vad det skulle kosta att få bort officialservitutet. Mäklaren har inte invänt mot att den kostnaden uppgår till de begärda 40 000 kr.

Nämnden anser att skadan kan beräknas till 40 000 kr.

---

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, Konsumentvägladarnas 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.