

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen FJ

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

Nämnden rekommenderar Mäklaren att betala 100 000 kr till NN.

YRKANDE M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala 1 351 910 kr.

Mäklaren har motsatt sig kravet och inte godtagit det begärda beloppet som rimligt i och för sig.

BAKGRUND

Den 27 juni 2024 köpte NN en fastighet i Småstaden för 2 450 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Fastigheten var en s.k. sjötomt, det vill säga den innefattade såväl land som ett angränsande vattenområde. Enligt NN underlät Mäklaren att informera henne om att den s.k. hemfridszonen inte omfattade hela området mellan fastighetens byggnader och vattnet. Hon har därför begärt skadestånd.

Nämnden kommer först att återge det som parterna har anfört. Under rubriken "Nämndens bedömning" kommer nämnden att förklara varför den anser att Mäklaren är ersättningsskyldig och med vilket belopp.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN

Omständigheter

Varken i samband med visning eller vid undertecknande av köpekontrakt redogjorde Mäklaren för innebörden av den kyrkostig som går över tomten.

Av objektsbeskrivningen finns endast en notering om official/avtalsservitut "Förmån - Väg", vilket inte avser kyrkostigen. Det går således inte att finna någon information om kyrkostigen i det material som Mäklaren presenterade.

Efter köpet har det framkommit att Mäklaren hade viktig information avseende kyrkostigen och en hemfridszon på 405 kvm, som han inte presenterade för henne.

Inför köpet fick hon endast Lantmäteriets tomtkarta, där tomtarean angavs till 1 072 kvm. Den "tomtavgränsning" som kom henne tillhanda efter köpet innebär en stor inskränkning i nyttjanderätten. Av den totala tomtarealen kan endast 405 kvm nyttjas fritt av fastighetsägaren. Detta är en väsentlig information som Mäklaren valde att inte delge henne i samband med köpet.

Samtal har förts med alla budgivare gällande vilken information de fick ta del av från Mäklaren. Budgivaren RF, som valde att återta sitt ledande bud efter informationen om hemfridszonen från kommunen, har skickat över alla mejlkonversationer som han hade med Mäklaren.

Den 17 maj 2024 skickade RF ett mejl till Mäklaren med följande information:

"Det finns ett beslut från 2002 med en tomtplatsbestämning/tomtavgränsning som visar att hemfridszonen slutar vid stugväggen och inte innefattar stranden och gräset mellan byggnaderna och stranden."

Den karta som bifogades i samma mejl över de 405 kvm som får privatiseras fick ingen av de andra budgivarna information om.

I ett mejl till henne den 13 oktober 2024 skrev RF följande:

”Förutom mailkonversation hade vi telefonsamtal med [Mäklaren], där han sa att han som mäklare var skyldig att upplysa andra spekulanter på fastigheten om den information vi nu hade gett honom.”

Den 21 maj 2024 skrev Mäklaren ett mejl till RF där han frågade om intresse fortfarande fanns kvar till ett lägre pris samt gav följande information:

”Grannen [AA] har sagt ok till att skriva under godkännande för sidobyggnadernas placering och att han ej skall göra några anspråk om någon av dessa är belägna närmre än 4.5m från tomtgräns.”

Dessa byggnader ligger utanför tomtavgränsningen/hemfridszonen och är därmed olovliga.

Mäklaren tillhandahöll den 21 maj 2024 ett avtal mellan säljaren och grannarna. Mäklaren upplyste henne om att avtalet var tillräckligt och utgjorde en garanti för att sidobyggnaderna var säkra från eventuella rivningskrav.

Vilseledande

Enligt köpekontraktet består fastigheten av 1 072 kvm land och 200 kvm vatten.

Hemfridszonen på 405 kvm slutar vid stugväggen och innefattar inte stranden och gräset mellan byggnaderna och stranden, detta på grund av kyrkostigen.

Bilder samt information i prospektet är klart vilseledande. Utanför de 405 kvm får gräset inte klippas och hon får inte ha solstolar grillsaker eller båtar där.

Hennes avsikt var inte att bygga ner mot vattnet, då hon är medveten om strand-skyddsreglerna. Däremot innebär inskränkningen att hon inte fritt kan nyttja hela tomten och dessutom riskerar att åläggas ett staketbygge på sin egen tomt, vilket i sin tur leder till att utsikt drabbas och att allmänheten har fri tillgång till större delen av hennes tomt, dessutom helt invid befintliga byggnader och dess trädgård samt strand.

Hon är medveten om allemansrätten. Dock kunde hon inte förutse – och ännu mindre fick hon information om – att det fanns en inskränkt hemfridszon enligt den karta som kom henne tillhanda efter tillträdesdagen.

Informationen hon fick av Mäklaren samt den fastighetskarta som framgick vid försäljningen visar att tomtgränsen går en bit ut i vattnet och det finns en egen sandstrand. Dessa ligger så pass nära befintliga byggnader att både sandstrand och del av vattnet uppfattas som hemfridszon, om inte någon inskränkning fastslagits av Länsstyrelsen.

Skada

Skadan har beräknats med taxeringsvärdet som fördelningsnyckel.

Köpeskilling: 2 450 000 kr.

Taxeringsvärdet för marken uppgår till 835 000 kr av totalt 938 000 kr.

Baserat på fritt nyttjande och utan inskränkningar skulle det vara en total areal om 1 072 kvm. Efter köpet kan hon konstatera att hon endast fritt får disponera 405 kvm, det vill säga 38 procent av markvärdet.

Uträkning:

$2\,450\,000 \times 0,89 = 2\,180\,500$ kr.

Skada baserat på inskränkning:

$2\,180\,500 - 828\,590$ kr = 1 351 910 kr.

Mäklaren

Bakgrund

Såväl skriftlig som muntlig information om "kyrkostigen" och dess sträckning har lämnats, liksom information om den långtgående undersökningsplikten.

I objektsbeskrivningen fanns följande skrivning: "Mindre stig 'Kyrkostigen' passerar längs med sjön". En tomtkarta var bifogad som visade läget mot sjön. NN har genom köpekontraktet bekräftat att hon inför undertecknande tog del av och var införstådd med informationen i objektsbeskrivningen.

Vidare fanns också väl synliga spår på tomten av denna stig, liksom dess sträckning över och genom en tydlig öppning/passage i gårdsgården längs med tomtgränsen i väster, som visades NN. Det passerade också folk längs med stigen under de visningar som hölls.

NN informerades samtidigt om att fastighetsägaren inte kunde hindra allmänheten från att fritt passera över fastigheten.

NN frågade också vid visningen om möjligheterna till byggnation, varpå han hänvisade henne till kommunen avseende frågor om bygglov samt nybyggnation. Härutöver följde redan av frågelistan att bygglovsfrågor var oklara.

Av det mejl den 18 maj 2024 som vidarebefordrades till honom framgår att en tomträttsavgränsning fanns, men i mejlet nämndes främst att det fanns flera oklarheter med byggnaders lovlighet och existensen av den s.k. kyrkostigen. Informationen uppdaterades av honom utifrån lämnad information. Det skedde genom frågeunderlag, objektsbeskrivning och samtal med NN.

Vad gäller tomtplatsavgränsningen över "hemfridszonen" framgår att dess utbredning måste utredas närmare innan man kan fatta beslut om eventuella tillbyggnader. Det framstår som att denna tomtplatsavgränsning inte är fastställd, varigenom mejlet förefaller väl vagt att förlita sig på. Det står också uttryckligt i mejlet att "även tomtplatsen och hemfridszonens utbredning måste utredas närmare innan man kan fatta beslut om ev. tillbyggnader. Vill man ha saken utredd närmare kan man ansöka om strandskyddsdispens för de tillbyggnader man vill göra".

I linje med dessa oklarheter har han hänvisat NN till kommunen. NN har mellan visningen den 25 maj 2024 och köpet den 27 juni 2014 inte vid något tillfälle lyft frågan om bygglov, strandskyddet eller "kyrkostigen" med vare sig honom, säljaren eller, såvitt känt, med kommunen.

Av miljöbalken framgår att det finns ett generellt strandskydd vid sjöar och hav. Syftet är att säkerställa att dessa områden förblir tillgängliga för alla och att värdefulla naturmiljöer skyddas. Det är en kunskap som den övervägande majoriteten är väl införstådd med, så även NN enligt egen utsago.

NN har uppgett att "den fastighetskarta som framgick vid försäljningen visar att tomtgränsen går en bit ut i vattnet och det finns en egen sandstrand. Dessa ligger så pass nära befintliga byggnader att både sandstrand och del av vattnet uppfattas som hemfridszon, om inte någon inskränkning fastslagits av Länsstyrelsen".¹ Vad den befogade tilliten till ett sådant antagande består av är okänt. Objektsbeskrivningen skönmålar ingen bild av egen strand och utlämnar inte förekomsten av "kyrkostigen". NN uppger sig dessutom vara väl förtrogen med såväl allemansrätten

¹ Citatet har ändrats något för att överensstämma med nämndens redigering.

som strandskyddreglerna. De sistnämnda gäller i stort överallt, där de inte upphävts genom dispensbeslut.

Under alla omständigheter torde NN, utifrån kommunicerad information, varit väl medveten om att någon "hemfridszon" motsvarande fastighetsgränsen inte förelåg.

Frågan om reklamation

Reklamation mottogs den 13 oktober 2024. Överlåtelseavtal tecknades den 27 juni 2024 med tillträde samma dag.

Utifrån de uppgifter som lämnades genom frågelistan har framgått att bygglovsfrågorna varit oklara, speciellt med beaktande av vilka uppgifter NN har uppger sig ha erhållit från honom. Med beaktande av oklarheterna, uppgiften om "kyrkostigens" sträckning utmed vattnet, och därmed de rådande inskränkningarna i nyttjandet, borde risken för en sannolik skada kunnat förutses. Därmed löper reklimationsfristen från och med tillträdet/köpet. Kännedomstidpunkten ska ses utifrån den uppgivna skadan att NN uppger sig betagen på sin "hemfridszon" som hon uppfattat sträckte sig ända ner till vattnet.

Han anser att reklamation inte har framställts inom skälig tid.

Ansvarsfrågan

Sedan han mottog mejlet av den 18 maj 2024 mottogs, kommunicerades innehållet med säljarna. Informationen uppdaterades herefter såvitt gäller objektsbeskrivning och muntlig information till spekulanterna. I övrigt gällde ursprungligen mejlet en spekulants fråga om att få uppföra en byggnad på fastigheten.

Han har inte tagit del av "karta tomtavgränsning" och för övrigt inte heller någon "arealuppgift 405 kvm", så som påstås. Detta fanns inte med i mejlet den 18 maj 2024.

Ekonomisk skada

Fastigheten har inte marknadsförts med utfästelser om tillgång till "egen privat strand" eller liknande och förekomsten av en "kyrkostig" längs med vattnet har också kommunicerats. Att därvid en oinskränkt hemfridszon skulle råda ner till vattnet kan rimligen inte anses följa av förmedlad information.

I andra hand bestrids kravet på den grunden att den påstådda ekonomiska skadan inte har orsakats av hans eventuella försummelse utan uppkommit på grund av NN

beslut att teckna överlåtelseavtal utan att genomföra de ytterligare utredningar som vissa oklarheter påkallat, till exempel bygglovsfrågor som i sin tur varit avhängiga bland annat strandskyddsfrågan.

Vidare uppges att anspråket baserats ett fritt nyttjande, utan inskränkningar, skulle uppgå till en total areal om 1 072 kvm och inte 405 kvm. Det saknas helt grund för ett sådant antagande för en köpare av en fastighet i strandskyddat läge. Det finns heller inget i marknadsföringen som understöder denna uppfattning.

Orsakssambandet

Man får bedöma hur händelseförloppet mest sannolikt hade utspelat sig om tomt-avgränsningen hade vidareförmedlats till NN. Det ligger i sakens natur att en sådan bedömning innehåller flera osäkerhetsmoment.

NN agerade inte på förekomsten av redovisade oklarheter. Inga uppföljande kontakter togs såvitt han känner till. Därmed försumrades den undersökningsplikt som åvilar en köpare, och det talar i riktningen att liknande omständigheter inte ensamt var avgörande för NN. Vidare följer inskränkningen inte av hans handlande utan av ingripande reglering av strandnära lägen. Därmed kan inte adekvat kausalitet föreligga.

NN tillade i huvudsak följande:

Mäklaren bifogade en tomtkarta från Länsstyrelsen med Kyrkostigen markerad – hon kände till dess existens. Hon ifrågasätter heller inte byggnaders lovlighet – inget krav har ställts gällande byggnaderna.

Det har framkommit att spekulanten RF i sitt mejl till Mäklaren den 18 maj 2024 informerade om att det fanns en inskränkning genom tomtplatsavgränsningen. Mäklaren valde att inte vidarebefordra den informationen till henne och har således brustit i sin upplysningsplikt. Det är just tomtplatsavgränsningen som är väsentlig då den innebär en kraftig inskränkning i förfoganderätten till fastigheten.

Av mejlet från RF framgår tydligt att det fanns ett beslut från år 2002 med en tomtplatsbestämning som visade att hemfridszonen slutade vid stugväggen och inte innefattade stranden och gräset mellan byggnaderna och stranden. Den informationen kom henne tillhanda först den 10 oktober 2024.

Att Mäklaren valde att anse detta som ”vag information” och inte vidarebefordra den är under all kritik. En mäklare har en strikt upplysningsskyldighet och ska inte göra egna bedömningar av om informationen är vag eller är av vikt för köparen.

Mäklaren påstår att han uppdaterade informationen till spekulanterna efter att han mottog ny information från RF i mejlet den 18 maj 2024. Det enda som uppdaterades var att det från början stod i prospektet att bygglov fanns – detta togs bort av Mäklaren efter ifrågasättande av RF. Men ingen information om tomtplatsavgränsningen. Ingen spekulant fick tillgång till den information som RF lämnade till Mäklaren.

Förutom mejlkonversation hade RF ett telefonsamtal med Mäklaren, där denne bekräftade att han var skyldig att upplysa andra spekulanter på fastigheten om den information som hade kommit till hans kännedom. Enligt AS, kommunbiolog på Landsortens kommun, hade Mäklaren också kontakt med kommunen.

Oavsett strandskydd får en strand som ligger i direkt anslutning till byggnader i normalfallet avses ingå i den s.k. hemfridszonen enligt allemansrättens bestämmelser. Det innebär att allmänheten inte har tillgång till den delen, oavsett om det föreligger strandskydd eller inte. Utan tillgång till tomtplatsavgränsningen utgick hon från att allmänheten inte hade rätt att nyttja dessa delar av tomten och stranden, förutom att promenera på stigen.

Nu riskerar hon att åläggas ett staketbygge på sin egen tomt, vilket leder till att utsikten drabbas och att allmänheten har fri tillgång till större delen av hennes tomt, dessutom helt invid befintliga byggnader och dess trädgård samt strad.

Precis som RF och övriga spekulanter hon samtalat med, upplevde hon att med vilstolar utställda vid vattnet fick man intryck av att man disponerade all mark ner till vattnet oavsett promenadstigen över tomten.

Att reklamation inte skulle ha skett i tid stämmer inte då reklamation gjordes omedelbart efter att hon fick kännedom om felet, det vill säga fick information om tomtplatsavgränsningen och förstod innebörden. Det skedde vid en bygglovsansökan den 10 oktober 2024. Reklamation skedde den 13 oktober 2024.

UTREDNINGEN

I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande:

Naturskönt beläget intill viken [REDACTED] som leder ut till vackra [REDACTED] och vidare till sjön [REDACTED]. Det finns flera vandrings- och motionsspår i området te.x [REDACTED] som passar ca 300m norrut. Mindre stig "Kyrkstigen" passerar längs med sjön.

I objektsbeskrivningen fanns även följande fotografi på fastigheten:

[Fotografi på fastigheten. Inte medtaget i det anonymiserade beslutet.]

Vidare fanns i objektsbeskrivningen en tomtkarta. Den ojämnt dragna linjen sydost om byggnaderna är strandlinjen:

[Tomtkarta. Inte medtagen i det anonymiserade beslutet.]

NN har gett in följande flygfoto med tomtavgränsningen inritad:

[Flygfoto med tomtavgränsning. Inte medtagen i det anonymiserade beslutet.]

I den s.k. frågelistan angavs bland annat följande:

1 a.	När förvärvades fastigheten?	2016-04-29	1 b.	När är byggnaden uppförd?	1986
1 c.	Finns erforderliga bygglov?	Ja för huvudbyggnad och bastu. Övriga byggnader oklar.			

Mejlet den 18 maj 2024 från kommunens bygglovshandläggare MO till spekulanten RF, som parterna har berört i sina inlagor, hade följande innehåll:

"Hej,

Vi talades vid om fastigheten [Fastigheten 1:1] i veckan och jag skulle kolla på hur möjligheten såg ut att bygga en till byggnad där.

Eftersom fastigheten ligger inom strandskyddat område krävs dispens för samtliga tillbyggnader/nybyggnationer. Jag skulle rekommendera er att först söka dispens hos miljöenheten för att se vad som är möjligt.

Jag talade med miljöenheten som hade lite information om fastigheten. Dom skriver bland annat:

Det finns flera oklarheter om byggnaders lovlighet på fastigheten [Fastigheten 1:1]. Det saknas bygglov och strandskyddsdispens för minst en byggnad och bryggan. Innan man kan avgöra om det är möjligt att bygga till på denna tomt måste befintliga byggnader och bryggan utredas. Finns bygglov? Finns strandskyddsdispens? Är befintliga byggnader lagliga eller inte?

Längs stranden, tvärs igenom tomten passerar också den gamla kyrkostigen från [Fästningens] domäner till [Stiftets] kyrka. Den finns noterad i äldre böcker och används än idag av allmänheten. Det finns ett beslut från 2002 med en tomtplatsbestämning som

visar att hemfridszonen slutar vid stugväggen och inte innefattar stranden och gräset mellan byggnaderna och stranden (se bild). Även tomtplatsen och hemfridszonens utbredning måste utredas närmare innan man kan fatta beslut om ev. tillbyggnader. Vill man ha saken utredd närmare kan man ansöka om strandskyddsdispens för de tillbyggnader man vill göra.

Jag tänker att mycket av det miljöenheten skriver kan vara bra information för din del också. Nu vet jag dock att du nämnde att det var en attefallkomplementbyggnad du önskade uppföra och inte en tillbyggnad men strandskydd krävs även för en sådan byggnad. Vidare har jag inte kollat på om byggnaderna saknar lov eller inte, inte heller vet jag vilken byggnad miljöenheten kan syfta på (eller om den kräver just bygglov, samma sak med bryggan) utan det behöver man i så fall utreda vidare så som miljöenheten skriver.

Du kan alltid begära ut handlingar på fastigheten via [mejladress] för att se vad vi har på fastigheten.

Återkom om du har följdfrågor!”

I ett mejl till NN den 31 mars 2025 skrev spekulanten RF följande:

”Hej!

Det står tydligt i mailet från kommunen att tomträttsavgränsningen går precis vid stugväggen.

I det prospekt vi fick var vilstolar utställda alldeles vid vattnet så man fick intryck att man disponerade all mark ner till vattnet.”

På Naturvårdsverkets webbplats² anges följande:

”Tomten är det område där markägaren kan hävda en privat zon, där allmänheten inte har rätt att vistas. Utanför tomtplatsen eller hemfridszonen gäller allemansrätten. En tomtplats är inte samma sak som en fastighet och den behöver inte sammanfalla med fastighetsgränser. Men en tomtplats kan inte nå bortom den egna fastighetsgränsen.

Vid en tomtplatsavgränsning för en strandskyddsdispens ska alltid en fri passage lämnas närmast vattnet.”

² <https://www.naturvardsverket.se/vagledning-och-stod/skyddad-natur/strandskydd/dispens-fran-strandskyddet/#E-1379509395>, läst den 16 september 2025.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren avsiktligt 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 dessa tre omständigheter: avsikt eller oaktsamhet, orsakssamband och skada. Orsakssamband och skada behöver inte alltid vara fullt styrkta utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

Oaktsamhet

Genom utredningen är det klarlagt att byggnaderna på fastigheten låg i nära anslutning till vattnet, men att den s.k. hemfridszonen enligt ett myndighetsbeslut inte omfattade området mellan byggnaderna och vattnet. Med andra ord kunde fastighetsägaren inte hindra allmänheten från att passera mellan byggnaderna och vattnet.

Enligt nämndens bedömning är det ett rimligt intryck av ingivna fotografier – se ovan under rubriken "Utredningen" – att hemfridszonen omfattade hela området mellan byggnaderna och vattnet. Att allmänheten hade rätt att passera mellan byggnaderna och vattnet kunde alltså ses som en avvikelse från det som en köpare kunde utgå från, givet de fysiska förhållandena på platsen.

I 3 kap. 12 § 3 st. fastighetsmäklarlagen anges följande:

"Om mäklaren har iakttagit eller annars känner till eller med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka något om fastighetens skick som kan antas ha betydelse för en köpare, ska mäklaren särskilt upplysa honom eller henne om detta."

Parterna är överens om att Mäklaren före köpet fick del av mejlet den 18 maj 2024 från kommunen till spekulanten RF. Innehållet i mejlet har återgetts ovan under rubriken "Utredningen".

Parterna är vidare överens om att Mäklaren inte vidarebefordrade mejlet till NN. Den enda åtgärd som det är visat att han vidtog var att skriva i objektsbeskrivningen att "mindre stig 'Kyrkostigen' passerar längs med sjön". Att han muntligen skulle ha informerat NN att allmänheten hade rätt att passera mellan byggnaderna och vattnet är inte visat.

Nämnden anser att informationen i mejlet den 18 maj 2024 utan vidare var något som kunde antas ha betydelse för en köpare. Mäklaren agerade därmed oaktsamt när han inte vidarebefordrade mejlet till NN och inte heller redogjorde för innehållet i det. Att den s.k. kyrkostigen i och för sig nämndes i objektsbeskrivningen var inte tillräckligt.

Reklamation

Parterna är överens om att reklamation skedde den 13 oktober 2024.

Det är Mäklaren som har bevisbördan för när de omständigheter var för handen som medför att reklamationsfristen började löpa, jfr rättsfallet NJA 2021 s. 353 (p. 11).

Det är inte visat i ärendet att fristen började löpa före den tidpunkt som NN har godtagit, det vill säga den 10 oktober 2024. Reklamation har därmed skett i rätt tid.

Orsakssamband och skada

Enligt nämnden står det klart att Mäklaren har orsakat NN en ekonomisk skada. Den s.k. kyrkostigen innebär en oväntad inskränkning av fastighetens hemfridszon, som rimligen minskar dess marknadsvärde.

Skadans storlek får beräknas med ledning av 38 § köplagen. Det innebär att man får fråga sig hur det hade påverkat priset om samtliga spekulanter hade fått tydlig information om innebörden av den s.k. kyrkostigen, tomtplatsavgränsningen och att hemfridszonen inte omfattade området mellan byggnaderna och vattnet.

Att beräkna skadan som NN gjort är ingen adekvat metod. Det har inte getts in någon bevisning – t.ex. genom värderingsintyg – som ger någon ledning beträffande hur fastighetens marknadsvärde kan ha påverkats. Skadans storlek beror bland annat på i vilken omfattning allmänheten faktiskt använder kyrkostigen, något som alltså inte blivit utrett.

Nämnden anser emellertid att det finns utrymme att uppskatta skadans storlek. Det ligger i sakens natur att en sådan uppskattning måste göras med försiktighet.

Nämnden bedömer att skadan i vart fall uppgår till 100 000 kr. Det beloppet bör Mäklaren betala i skadestånd.

Övrigt

Mäklaren har inte begärt att ett skadestånd ska jämkas och det är därför inget som nämnden kan pröva. Nämnden vill ändå tillägga följande.

Eftersom Mäklaren informerade om att en s.k. kyrkostig passerade mellan byggnaderna och vattnet, borde NN ha misstänkt att den kunde innebära en inskränkning av den tänkta hemfridszonen. Eftersom hon inte undersökte detta närmare, hade det funnits grund för en viss jämkning av skadeståndet, jfr prop. 1983/84:16 s. 43, 59 och 67.

På nämndens vägnar:

Ingemar Persson

INFORMATION

I beslutet har deltagit: f.d. justitierådet Ingemar Persson, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Mäklaren Nordenfelt, fastighetsmäklarrepresentant, Per Isberg, fastighetsmäklarrepresentant och Guy Wallster, fastighetsmäklarrepresentant. Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin. Nämndens beslut är enhälligt.

Beslutet kan inte överklagas. Beslutet kan omprövas endast 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.