

Anmälare

1. NN
2. YY
3. AA

Ombud för 2–3:

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen AS

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN, YY och AA har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN, YY och AA har begärt att Mäklaren ska betala 117 425 kr.

Mäklaren har motsatt sig kravet.

BAKGRUND

Den 27 juni 2020 köpte NN, YY och AA ("NN-YY-AA") en fastighet i Småstaden för 7 850 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I objektsbeskrivningen angavs att fastighetens areal var 1 848 kvm och att fastigheten var omringad av en gårdsgård. Efter köpet visade det sig att gårdsgården inte omringade hela fastigheten. Omkring 500 kvm av de 1 848 kvm låg utanför gårdsgården.

NN-YY-AA, som anser att Mäklaren agerade oaktsamt när hon upprättade objektsbeskrivningen, har begärt skadestånd motsvarande kostnaden för en fastighetsbestämning.

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

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT**NN-YY-AA**

Anmälan avser skadeståndskrav mot Mäklaren för felaktigt ställd utfästelse kring fastighetsareal, alternativt oaktsamhet genom att inte undersöka eller varna för att en differens i arealen kunde förekomma.

Grunder

I all dokumentation, köpekontrakt, objektsbeskrivning m.m., angavs att fastighetens areal var 1 848 kvm. I objektsbeskrivningen stod "ljuvlig och plan tomt om 1 848 kvm omringad av gårdsgård". En tydlig utfästelse kring fastighetens yta och dess utbredning.

Senare, efter påpekande från bekanta och andra, har kontrollmätning av ytan innanför gårdsgården gjorts och resultatet visade att tomten var väsentligt mindre.

Med anledning av det har de skickat in en ansökan till Lantmäterier för utredning av fastighetens gränser. Den utredningen, som visade att fastighetsgränsen inte överensstämde med gårdsgården, är klar och förrättningen är utförd. Det har lett till att en yta om cirka 500 kvm tilldelats deras fastighet Lantstället 1:11. Den ytan har tidigare legat på grannfastigheten Lantstället 1:5.

Denna process har Lantmäteriet tagit betalt för, totalt 117 425 kr. Den kostnaden anser de att Mäklaren ska stå för.

Grunden för detta är att Mäklaren har lämnat en oriktig uppgift i objektsbeskrivningen. Uppgiften är att se som en utfästelse som Mäklaren har ett strikt ansvar för. Under alla omständigheter har Mäklaren agerat oaktsamt genom att inte kontrollera uppgiften.

Vid en telefonkontakt med Mäklaren efter köpet förklarade NN att det med stor sannolikhet förelåg en differens mellan angiven fastighetsareal och verklig areal. NN fick till svar att det kan finnas både stor osäkerhet och differens i arealen på fastigheter som ligger på landet.

Enligt 3 kap. 12 § fastighetsmäklarlagen ska en mäklare som 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, särskilt upplysa om detta. Om det skulle vara så att arealuppgiften i objektsbeskrivningen inte är att se som en utfästelse, torde det i vart fall vara oaktsamt på ett sådant sätt som leder till skadeståndsskyldighet. Ytterligare en omständighet som stärker detta är att differensen visade sig vara cirka 500 kvm, som motsvarar nästan 30 procent av verklig areal.

Om Mäklaren hade kontrollerat saken hade de redan från börjat vetat att de skulle behöva vidta åtgärder för att fastställa fastighetens gränser. Det hade de då kunnat ta höjd för vid köpet.

Deras krav har begränsats till kostnad för fastighetsbestämning. Enligt Mäklaren var ju fastigheten omringad av en stengärdsgård. I verkligheten är en stor del inte det och att bygga ny stengärdsgård runt fastigheten är förknippat med ganska stora kostnader.

Efter Lantmäteriets utredning beslutades det att fastigheten skulle vara 1 848 kvm. Det var inte helt givet. Ytan som stengärdsgården omringade är cirka 1 350 kvm, den yta som enligt objektsbeskrivningen skulle vara 1 848 km. Lantmäteriet hade en plan för fastigheten, som varken de eller ägaren till grannfastigheten Lantstället 1:5 tyckte var bra. De kom fram till en annan lösning, som innebar marköverföring både från Lantstället 1:11 till Lantstället 1:5 och tvärtom.

Mäklaren

Reklamation har skett för sent

Ansökan om förrättning inkom till Lantmäteriet den 15 februari 2025. Reklamation har enligt NN-YY-AA skett den 4 juni 2025 via mejl. Han bestrider emellertid att mejlet den 4 juni 2025 utgör en reklamation i rättslig mening.

Även om mejlet skulle uppfylla kraven för en reklamation, har den skickats tre månader och 19 dagar efter att ansökan gjordes. Det får anses sannolikt att man insåg eller borde ha insett att gränserna var felaktiga även innan detta datum. Reklamation har därför skett för sent.

Oaktsamhet

En mäklare har som utgångspunkt ingen skyldighet att kontrollera eller undersöka en fastighets gränser. I detta fall har information om fastigheten inhämtats genom offentligt tillgängliga uppgifter hos Lantmäteriet och från säljaren.

Informationen om att fastigheten omringas av gårdsgården kom från säljaren. Det bör presumeras att denna information kom från säljarsidan eftersom det normala är att en gårdsgård omringar fastigheten och inte någon annans fastighet. Det har inte funnits någon särskild anledning för henne att ifrågasätta att fastigheten omringades av gårdsgården. Parterna har också signerat köpehandlingar och objektsbeskrivning, vari uppgiften om gårdsgården framgår.

Tomtkarta och lagfartsprotokoll har bilagts köpehandlingarna. Fastigheten är ett resultat av en avstyckning från 1900-talets början, vilket framgår av lagfartsprotokollet. Ett visst osäkerhetsintervall på så gamla fastigheter torde en köpare ha att förvänta sig.

Orsakssamband

Fastighetens riktiga gränser hade bara kunnat utredas genom en förrättning. Dessa kostnader hade uppkommit även om hon hade lämnat riktiga uppgifter om fastighetens gränser och gårdsgårdens förhållanden till dessa.

Vidare har, som hon uppfattat det, också en fastighetsreglering skett på NN-YY-AA:s begäran. Vid sådant förhållande kan inte hon vara ansvarig för denna del av förrättningen, eftersom detta inte är en följd av hennes eventuella oaktsamhet.

Skada

Det har inte gjorts gällande att fastighetens areal avviker från utlovad areal – fastigheten är fortfarande efter förrättningen 1 848 kvm. Inte heller har det gjorts gällande att tilldelad areal – alltså den del av fastigheten som reglerats *från* grannens fastighet – är mindre värd än de delar som reglerats *till* grannens fastighet. Redan av denna anledning kan inte någon skada ha lidits. Marknadsvärdet torde under ett sådant förhållande vara densamma.

Det är inte heller visat att säljaren, även om frågan om en eventuell framtida förrättning var klarlagd, hade avyttrat fastigheten för en lägre köpeskilling.

NN-YY-AA tillade i huvudsak följande:*Reklamationstid*

Det var inte omedelbart uppenbart om felet – en felaktig areauppgift – skulle belasta säljaren eller mäklaren. Det krävdes både utredning och myndighetsbeslut för att klarlägga situationen. Reklamationen skedde därför inom skälig tid.

Oaktsamhet

I objektsbeskrivningen angavs en fastighetsareal om 1 848 kvm, med formuleringen "Ljuvlig och plan tomt om 1.848 kvm omringad av gårdsgård". Detta är en tydlig uppgift som för en köpare framstår som en utfästelse.

Efter köpet, då de ifrågasatte areauppgiften, svarade Mäklaren att areauppgifter för lantliga fastigheter kan vara osäkra. Om så varit fallet borde hon redan i samband med förmedlingen särskilt ha upplyst om osäkerheten.

Att lämna en konkret areauppgift utan att samtidigt informera om att den kan vara felaktig är oaktsamt. Med hänsyn till att differensen i areal visade sig vara cirka 500 kvm, motsvarande närmare 30 procent av den faktiska arealen, är det vidare oaktsamt att inte på något sätt kontrollera uppgiften.

Skada

På grund av Mäklarens underlåtenhet att kontrollera och korrekt informera om fastighetens areal, har de tvingats ansöka om fastighetsbestämning. Åtgärden har vidtagits i skadebegränsande syfte och i enlighet med allmänna skadeståndsrättsliga principer.

Den skada de åsamkats består i kostnaderna för fastighetsbestämningen och den efterföljande fastighetsregleringen. Utan dessa åtgärder hade skadan i stället bestått i en betydande värdeminskning på fastigheten till följd av dess mindre faktiska yta. Kostnaden för lantmäteriförrättningen är därmed en direkt och ersättningsgill skada.

UTREDNINGEN

I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande:

[Utdrag från objektsbeskrivningen. Inte medtagen i det anonymiserade beslutet.]

[...]

Undertecknad säljare intygar härmed att informationen i denna objektbeskrivning är korrekt


Ort och datum

I köpekontraktet angavs bland annat följande:

Bilagor

Följande bilagor tillhör köpekontraktet:

- Depositionsavtal
- Frågelista
- Lantmäteriutdrag
- Objektbeskrivning
- Lantmäteriets akter samt tomtkarta
- Planritningar
- ID-kort
- Avstående boendekostnadskalkyl

Från offentliga källor har nämnden inhämtat följande flygfoto över fastigheten:

[Flygfoto över fastigheten. Inte medtaget i det anonymiserade beslutet.]

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.

Bedömningen i detta fall

I objektsbeskrivningen angavs "ljuvlig och plan tomt om 1 848 kvm, omringad av gårdsgård". Parterna är överens om att den uppgiften delvis var felaktig. I verkligheten var endast cirka 1 350 kvm av tomten omringad av gårdsgården. Resterande cirka 500 kvm låg utanför, av flygfotografiet att döma på åkermark.

Den ingivna objektsbeskrivningen är inte undertecknad av säljaren, men det angavs i köpekontraktet att objektsbeskrivningen utgjorde en bilaga till köpekontraktet. Därigenom får det anses utrett att uppgifterna i objektsbeskrivningen hörde från säljaren eller att säljaren i varje fall hade godkänt uppgifterna.

En mäklare har normalt ingen skyldighet att kontrollera en fastighets gränser utan kan i regel lita på de uppgifter som säljaren lämnar/godkänner. Något skäl till varför Mäklaren i detta fall borde ha ifrågasatt säljarens uppgifter/godkännande har inte framkommit. Med andra ord är det inte visat att Mäklaren agerade oaktsamt. NN-YY-AA:s krav kan redan av det skälet inte bifallas.

På nämndens vägnar:

Ingemar Persson

INFORMATION

I beslutet har deltagit: f.d. justitierådet Ingemar Persson, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Ann-Christine Enqvist, 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.