

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen DH

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala 400 000 kr.

Mäklaren har motsatt sig kravet.

BAKGRUND

Den 11 april 2019 köpte NN en fastighet i Småstaden för 750 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

När NN senare sålde fastigheten i mars 2024, köptes den av Mäklaren och hans dotter CJ. En anmälan rörande den affären handläggs i ärendet 149/25.

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

Mäklaren har genom oaktsamhet eller avsiktligt orsakat skada genom felaktiga uppgifter om fastigheten. Skadan består i att grannfastighetens fettavskiljare delvis är felaktigt placerad på hennes fastighet. Till grannens anläggning hör en VA-ledning, som är placerad på hennes fastighet genom ett avtal med Byns kommun. Enligt köpekontraktet finns inga servitut eller nyttjanderätter på hennes fastighet, vilket var en felaktig uppgift. Nyttjanderätt finns och ett servitut borde ha skrivits.

Mäklaren har även visat på detaljplankarta, där det finns byggrätt på marken där VA-ledningen är placerad. Denna byggrätt kan inte nyttjas på grund av ledningen.

Situationen behöver lösas genom åtgärd av Lantmäteriet eller med en flytt av anläggning och VA-ledning.

Skadestånd yrkas med 400 000 kr. Beloppet är en bedömning av kostnader för att antingen genomföra en fastighetsreglering mellan de båda fastigheterna, alternativt flytta anläggning och VA-ledning. I båda fallen är en rimlig bedömning att kostnaden skulle uppgå till 400 000 kr var för sig.

Mäklaren invände bland annat följande:

NN:s krav är slutligt reglerat genom en stadfäst förlikning.

NN tillade bland annat följande:

I den stadfästa förlikningen har tingsrätten redovisat att det är privatpersoner som avses. Någon förlikning avseende *fastighetsmäklaren* Mäklaren och hans mäklarföretag Fastighetsmäklarna AB finns inte.

UTREDNINGEN

I en dom (stadfäst förlikning) den 21 mars 2025 i Mellanstadens tingsrätts mål T 1122-33 mellan å ena sidan NN och å andra sidan Mäklaren och CJ angavs bland annat följande:

4. Genom denna överenskommelse är parternas samtliga mellanhavanden (inkl. tvisten avseende köpekontraktet per den 20 mars 2024) slutligt reglerade. Ingen av parterna har således möjlighet att framställa några krav av vad slag det än må vara mot den andra parten.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Av den stadfästa förlikningen framgår att samtliga de mellanhavanden som fanns mellan NN och Mäklaren per den 21 mars 2025 är slutligt reglerade. Förlikningen gör inte undantag för tvister mellan NN och Mäklaren i dennes egenskap av fastighetsmäklare.

De omständigheter som NN har åberopat i detta ärende avser tiden före den 21 mars 2025. Av det följer att hennes krav ska avslås.

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, Johan 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.