

**Anmälare**

NN och YY

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Förbundsjuristen AS

**Vad saken gäller**

Skadestånd

---

**BESLUT**

Nämnden rekommenderar Mäklaren att betala 50 000 kr till NN och YY.

---

**YRKANDEN M.M.**

NN och YY har begärt att Mäklaren ska betala 240 000 kr.

Mäklaren har motsatt sig kravet och inte godtagit det begärda beloppet som rimligt i och för sig. För egen del har han begärt att ett eventuellt skadestånd ska jämkas till noll.

**BAKGRUND**

Den 24 april 2024 köpte NN och YY ("makarna NN") en fastighet i Småstaden för 1 800 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Enligt makarna NN belastades fastigheten av ett servitut som de inte upplystes om. De 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 ersättningskyldig och med vilket belopp.

## VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

### Makarna NN

#### *Bakgrund*

Köpeavtalets § 3 innehåller en garanti att fastigheten inte är belastad av några servitut. Varken i objektsbeskrivningen eller den av säljaren besvarade frågelistan, som de fick ta del av före köpet, nämndes det fanns något servitut på fastigheten. Inte heller framgick något servitut av Lantmäteriets digitala fastighetsutdrag.

Sammantaget fanns det inga uppgifter i förmedlingsdokumentationen som indikerade att fastigheten var behäftad med servitutsrättigheter.

#### *Fel och bristande upplysning*

Efter tillträdet har det visat sig att fastigheten är belastad av ett officialservitut från år 1939 avseende en vattenledning. Servitutet innebär att grannfastigheten har rätt att utnyttja deras fastighet för sin vattenledning.

Servitutet upptäcktes av dem först våren 2025, när ägaren av den härskande fastigheten började göra intrång på tomten för att "se till brunnen".

Mäklaren har i efterhand hänvisat till en avstyckningshandling från år 1939 som ska ha visat servitutets existens och som hon mejlade ut 80 minuter före kontraktskrivningen. Denna information kan dock inte anses ha blivit korrekt delgiven eller avtalad med dem som köpare. Dokumentet fogades aldrig som bilaga till köpeavtalet och signerades inte av dem. Endast en av dem, NN, fick mejlet skickat till sig. Det skedde så kort före undertecknandet att innehållet inte uppmärksammades.

#### *Reklamation*

Under våren 2025 framförde ägaren till grannfastigheten ett påstående om att någon form av rättighet skulle finnas avseende en vattenledning på deras fastighet. Detta påstående var vid tidpunkten helt obestyrkt. Grannen kunde inte uppvisa någon förrättningsakt, servitutshandling eller annan dokumentation som visade att ett giltigt servitut existerade. Mot denna bakgrund saknade de vid denna tidpunkt faktisk kännedom om att fastigheten var belastad av ett rättsligt bindande servitut.

Med anledning av grannens uppgift vände de sig till Mäklaren och frågade om fastigheten var belastad av något servitut, eftersom någon sådan uppgift inte framgick av köpeavtalet eller övriga handlingar. Mäklaren lämnade inte något klagörande besked som visade att ett giltigt servitut förelåg. Mot bakgrund av köpeavtalets uttryckliga garanti om att fastigheten inte belastades av servitut, samt avsaknaden av dokumentation från såväl granne som mäklare, saknade de vid denna tidpunkt anledning att utgå från att fastigheten faktiskt var belastad av ett officiellt servitut. De kontaktade även Lantmäteriet, som inte heller kunde plocka fram något servitut

Först när de tillhandahölls dokumentation via grannfastighetens juridiska ombud, stod det klart att ett giltigt officiellt servitut från år 1939 förelåg och fortfarande var rättsligt bindande. Det var först vid denna tidpunkt som de fick sådan faktisk och säker kännedom om felet som krävs för att reklamationsfristen ska inträda. De reklamerade därefter skriftligen till Mäklaren utan dröjsmål.

Om nämnden skulle anse att reklamationsfristen inträdde redan i samband med att grannens obestyrkta uppgift framfördes under våren 2025, gör de i andra hand gällande att ett eventuellt dröjsmål varit ursäktligt. De agerade aktivt genom att kontakta Mäklaren för att få klarhet i frågan, men erhöll inget klagörande besked.

#### *Oaktsamhet*

Mäklarens kontrollskyldighet omfattar även äldre och ej inskrivna servitut. Det är inte tillräckligt att en mäklare förlitar sig på säljarens uppgifter om servitut, utan mäklaren måste själv undersöka och inhämta information från officiella källor.

I detta fall fanns ett officiellt servitut, som visserligen krävde extra efterforskning, men Mäklaren hade tillgång till informationen innan kontraktet undertecknades. Hon underlät ändå att föra in uppgiften om servitutet i köpekontraktet eller på annat tydligt sätt delge dem som köpare.

#### *Ekonomisk skada*

Servitutet medför en inskränkning i deras ägande- och förfoganderätt. De kan inte fullt ut nyttja eller bebygga markområdet där vattenledningen löper och de måste tåla att ägaren av den härskande fastigheten tillträder deras mark för underhåll eller annat bruk kopplat till vattenledningen.

Redan kort efter upptäckten har detta lett till konflikter och oönskade intrång på tomten, vilket skapar osäkerhet och hinder för det planerade nyttjandet av fastighet. Deras boendemiljö och framtida användningsmöjligheter av fastigheten har alltså blivit negativt påverkade av servitutet. Även deras barn har utsatts för ofredande på allmän plats av ägaren till den härskande fastigheten med anledning av konflikten. Ägarna till den härskande fastigheten kunde först sent på hösten 2025 påvisa att ett servitut fanns.

Servitutet får dessutom anses ha minskat fastighetens marknadsvärde påtagligt. En inskränkning av detta slag gör fastigheten mindre attraktiv på marknaden. Enligt svensk värderingspraxis, bland annat Samhällsbyggarnas värderingshandböcker och SIS-standarder för fastighetsvärdering, kan ett belastande servitut av det här slaget typiskt sett leda till en marknadsvärdesminskning om cirka 5–15 procent.

Hur stor påverkan är beror på servitutets omfattning och inverkan på fastighetens användning. I detta fall rör det sig om ett servitut som begränsar nyttjandet av tomten (underjordisk ledning rätt att koppla och ta vatten från brunn), vilket får anses vara ett inte obetydligt ingrepp. Effekten bedöms ligga i den övre delen av det nämnda spannet. De uppskattar att servitutet sänker marknadsvärdet med omkring 10–15 procent.

Fastigheten köptes för 1 800 000 kr. En värdeminskning i storleksordningen tolv procent motsvarar cirka 216 000 kr. Med hänsyn till även de olägenheter och kostnader som servitutet redan medfört (störningar, konflikter, behov av att eventuellt inhägna/trygga ledningen etc.) har de avrundat sitt ersättningsanspråk något uppåt. Deras krav uppgår till 240 000 kr, vilket ungefär motsvarar den befarade värdeminskningen inklusive visst kompensationspåslag för intrång och olägenheter.

## **Mäklaren**

### *Reklamation*

Det bestrids att sms:et den 2 maj 2024 utgör en reklamation och att någon reklamation har skickats före den 14 oktober 2024.

Makarna NN har känt till, eller under alla omständigheter bort känt till, omständigheten att servitutet saknades i köpeavtalet den 2 maj 2024 – så mycket framgår av sms:et och av makarna NN:s redogörelse. I första hand ska reklimationsfristen emellertid räknas från det datum avstyckningshandlingen skickades till NN, alltså den 24 april 2024.

Kravet bestrids på den grunden att reklamation har skett för sent.

#### *Orsakssamband*

Det medges att servitutet inte angavs i köpeavtalet. Det är ett rent förbiseende till följd av att servitutet inte automatiskt importerades då servitutet endast uppgavs i avstyckningskartan.

Hon anser emellertid att makarna NN informerades om servitutets existens. Det har tydligt uppgetts i marknadsföringen i den avstyckningskarta som legat öppen i annonsen. Avstyckningshandlingen vari servitutet framgår har också mejlats ut till makarna NN innan köpeavtalet ingicks. Eftersom servitutet ändå kommit makarna NN till handa saknas orsakssamband mellan förbiseendet i fråga om avsaknaden av villkor i köpeavtalet och uppgiven skada.

#### *Skada*

Det bestrids att makarna NN har lidit någon skada. En värdeminskning om tolv procent av marknadsvärdet är under alla omständigheter orimligt. Någon utredning som visar att marknadsvärdet påverkats till ett sådant belopp har heller inte inlämnats. Ingreppet i makarna NN:s möjlighet att använda sin mark får anses vara obetydligt och servitutet torde inte ha någon faktisk påverkan på marknadsvärdet.

#### *Medvållande*

Det förefaller ostridigt att avstyckningshandlingen skickades till makarna NN innan kontraktsskrivningen. Den har också varit marknadsförd i annonsen. Det finns därför skäl att jämka skadeståndet, i första hand till noll.

**Makarna NN yttrade sig** över Mäklarens inläga. Yttrandet återges inte här men det har läst och beaktats av nämnden.

## **UTREDNINGEN**

I objektsbeskrivningen angavs inte att det fanns ett servitut som belastade fastigheten.

I köpekontraktet angavs bland annat följande:

Säljaren garanterar att Fastigheten inte belastas av servitut, nyttjanderätter, ledningsrätter, utmätnings- eller kvarstadsanteckningar.

Den avstyckningskarta som bilades köpekontraktet såg ut enligt följande.

*[Avstyckningskarta från köpekontraktet. Inte medtagen 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.

### *Oaktsamhet*

Enligt 3 kap. 13 § fastighetsmäklarlagen ska mäklaren kontrollera vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar fastigheten. Detta ska även redovisas i objektsbeskrivningen, se 3 kap. 14 § fastighetsmäklarlagen.

Enligt nämnden står det klart att Mäklaren agerade oaktsamt. Hon hade tillgång till en avstyckningskarta där det belastande servitutet fanns noterat, men trots det redovisade hon det inte i objektsbeskrivningen.

Vidare upprättade Mäklaren ett köpekontrakt där hon lät säljaren garantera att fastigheten inte var belastad av några servitut. Även det var oaktsamt.

### *Reklamation*

Makarna NN har oemotsagda uppgett – och nämnden anser att uppgiften kan ligga till grund för bedömningen – att de kontaktade Mäklaren i april 2024 för att fråga om servitutet, men att de inte fick något klagande besked.

Som nämnts är det klarlagt att Mäklaren hade tillgång till avstyckningskartan där servitutet fanns antecknat. Som fastighetsmäklare måste hon också ha haft betydligt bättre möjligheter att tyda kartan och servitutet än makarna NN. Det hade därför ålegat henne att klargöra för makarna NN att det verkade finnas ett giltigt servitut när de frågade om saken. Eftersom det inte ens påstås att hon gjorde det, och eftersom en reklamation i april 2024 hade varit rättidig, anser nämnden att reklamationsinvändningen inte kan godtas.

#### *Orsakssamband och skada*

Som nämnts redovisades servitutet inte i objektsbeskrivningen och i köpekontraktet garanterades att det *inte* fanns några servitut. Enligt nämnden kunde makarna NN därmed utgå från att fastigheten inte belastades av något servitut. Att Mäklaren tillhandahöll en avstyckningskarta, där servitutet fanns antecknat, medför ingen annan slutsats.

I frågan om skadan och dess storlek gör nämnden följande bedömning.

Makarna NN, som har bevisbördan, har inte gett in något sakkunnig värdering av skadans storlek. De har också varit svävande i frågan om vilken påverkan på fastigheten som servitutet har. De har uppgett att vattenledningen påverkar en framtida byggnation på fastigheten, men har inte redogjort för var vattenledningen ligger på fastigheten och hur den skulle påverka en eventuell byggnation. Inte heller har de påstått att de själva skulle ha några byggplaner som vattenledningen skulle förhindra eller försvåra.

Den påstådda skadan vad gäller allmänt nyttjande av fastigheten har inte konkretiserats vad den skulle bestå i, mer än att makarna NN upplever den härskande fastighetens ägare som konfrontativ och besvärlig. Det kan emellertid inte ses som en ekonomisk skada som Mäklaren har att ersätta.

Med det sagt står det klart att ett belastande servitut typiskt sett påverkar en fastighets marknadsvärde. Nämnden bedömer att skadan försiktigtvis kan beräknas till 50 000 kr.

#### *Jämkning*

Något skäl att jämka skadeståndet har inte framkommit.

---

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, 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.