

Daniel Elm
010-490 01 11**Fastighetsmäklare:**Arvid Nilsson
Alamedan 1
37131 Karlskrona**Ombud:**Felicia Idbrant m.fl.
Mäklarsamfundet
Box 1487
17128 Solna

Saken

Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666); fråga om mäklarens kontrollskyldighet

Prövning av om fastighetsmäklaren har brustit i sin kontrollskyldighet när han inte har kontrollerat ett servitut.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren Arvid Nilsson en varning.

Ärendet

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har kritik riktats mot fastighetsmäklaren Arvid Nilsson (verksam vid Mäklarhusen Blekinge AB). Anmälaren har bland annat gett in köpekontrakt, köpebrev och avstyckningsakt.

På begäran av Fastighetsmäklarinspektionen har fastighetsmäklaren yttrat sig i ärendet. Han har gett in uppdragsavtal, köpekontrakt, avstyckningsakt, objektsbeskrivning, journal, mejl skickat från mäklaren och fastighetsutdrag.

Fastighetsmäklarinspektionen har varit i kontakt med Lantmäteriet och inhämtat två fastighetsutdrag avseende aktuella fastigheter. Vid kontakten uppger Lantmäteriet per telefon att avstyckningsakten alltid funnits tillgänglig i akten hos Lantmäteriet och att det är uppenbart att det finns ett officialservitut vilket framgår av både avstyckningsakt och fastighetsutdrag.

Lantmäteriet uppger även att informationen om officialservitutet funnits i fastighetsutdraget i minst 10 år.

Anmälan

Anmälararen har uppgett i huvudsak följande.

Mäklaren anlätades för hjälp med försäljningen av två fastigheter. I samband med detta uppmärksammade anmälararen mäklaren på att det fanns ett vägservitut samt ett bad- och båtplatsservitut, vilka belastade en av fastigheterna, samt att dessa inte framgick av fastighetsregistret. Servituten bildades i samband med avstyckning från en annan fastighet på 1960-talet. Då servituten inte framgick av fastighetsregistret inhämtade mäklaren handlingarna från Riksarkivet. Fastigheterna såldes hösten 2019 med tillträde 2019-10-02. I det köpekontrakt som mäklaren upprättade skrev han emellertid att fastigheten inte var belastad med servitut, eftersom något sådant inte fanns upptaget i fastighetsregistret. Våren 2020 blev anmälararen kontaktad av köparnas ombud där köparna gjorde gällande att det på grund av att det fanns officialservitut som inte redovisats i köpekontraktet förelåg avtalsbrott i samband med försäljningen. De fick då kännedom om innebörden av officialservitut upprättade av lantmäteriet och att sådana gäller, oavsett om de finns med i fastighetsregistret eller ej. Det var uppenbart att de gamla servituten från 1960-talet var upprättade av lantmäteriet. I början av 2021 återkom köparna via sitt ombud och framställde krav på betydande ekonomisk ersättning för den skada de lidit. Via anmälararens juridiska ombud, bestred anmälararen köparnas krav, varvid köparna väckte talan i tingsrätten. För att undvika risken för att kostnaderna för anmälararen skulle skena i väg, gick anmälararen med på en förlikning med köparna.

Fastighetsmäklarens yttrande

Fastighetsmäklaren har uppgett i huvudsak följande.

Han bestrider att han åsidosatt god fastighetsmäklarsed, eller på annat sätt åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen i samband med utförandet av förmedlingsuppdraget och hemställer därför att ärendet avskrivs från vidare handläggning.

Inledningsvis vill han framhålla att han inte delar anmälararens uppfattning om händelseförloppet och omständigheterna i ärendet. Anledningen till att servitutet inte har förts in i köpekontraktet berodde på att det var ovisst om huruvida det faktiskt förelåg ett servitut. Detta eftersom det inte fanns något servitut inskrivet i fastighetsutdraget vilket i många fall är det enda

underlag som en fastighetsmäklare har att själv kontrollera när det gäller eventuella belastningar. Inte heller uppgav säljaren att det fanns något servitut när han frågade säljaren om detta. Det enda underlag som fanns var en avstyckningsakt. Han har i god tid före det att köpekontraktet undertecknats informerat köparen om innehållet i denna samt överlämnat densamma i samband med att utkast på köpekontraktet skickades ut till parterna. Enligt honom hade köparen inte några synpunkter eller frågor om innehållet i avstyckningsakten. Avstyckningsakten har också överlämnats till köparen vid kontraktsskrivningen.

Han bestrider att han inte skulle ha upplyst köparen om avstyckningsakten vilket styrks av bilaga 7. Tvärtom har han i god tid före köpet informerat köparen om avstyckningsakten samt överlämnat densamma till köparen.

I vanlig ordning kontrollerade han i fastighetsutdraget om några belastningar fanns noterade på fastigheterna samt frågade säljaren om det förelåg några belastningar på fastigheterna. Varken fastighetsutdraget eller informationen från säljaren tydde på att det fanns något servitut som belastade fastigheterna. Eftersom det fanns en äldre väg till några sommarstugor som gränsade över ena fastigheten gjorde han en ytterligare kontroll hos Riksarkivet och erhöll därigenom avstyckningsakten. Han stämde därefter av frågan igen med säljaren som uppgav att denne sett avstyckningsakten tidigare men inte visste mer än så. För det fall det hade stått klart att det förelåg ett servitut hade han givetvis beaktat detta vid såväl upprättandet av objektbeskrivningen som köpekontraktet.

Sammantaget har han vidtagit flera åtgärder för att kontrollera om det förelåg något servitut och översänt den information han fick fram till köparen i god tid före köpet samt redogjort för innehållet däri. Enligt honom har ingen av parterna haft synpunkter avseende innehållet i avstyckningsakten eller önskat justera köpekontraktet därefter utan det ansågs tillräckligt att köparen i god tid före köpekontraktet fick del av avstyckningsakten. Informationen i avstyckningsakten framgick som ovan angivet varken av fastighetsutdraget eller var något som säljaren kände till. Mot bakgrund av ovanstående har Nilsson inte agerat i strid med god fastighetsmäklarsed, eller annan av sina skyldigheter, varför inspektionen bör avskriva ärendet från vidare handläggning.

Oaktat den information som FMI har erhållit från Lantmäteriet är Arvid Nilssons bestämda uppfattning att servituten inte framgick i de fastighetsutdrag som tagits ut i samband med förmedlingsuppdraget. Till stöd för att servituten inte framgick av fastighetsutdragen biläggs fastighetsutdragen som tagits ut i samband med förmedlingsuppdraget. Av

anmälan framgår också att anmälarna delar Nilssons uppfattning om att servituten inte framgått av fastighetsutdragen.

Handlingarna

Fastighetsmäklarinspektionen har i detta ärende granskat de ingivna dokumenten enbart som underlag för bedömningen av anmälares klagomål, så kallad riktad granskning. Dokumentens innehåll i övrigt har alltså inte ingått i granskningen.

I handlingarna har följande uppmärksammats.

Köpekontrakt

Av 4 § "Rättigheter och belastningar" framgår bland annat följande.

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

Avstyckningsakt 10-RAM-791

Av dokumentet framgår bland annat följande.

"Karta över fyra områden, avstyckade från fastigheten [Adress] i [tätort] socken och kommun av [Län]; upprättad år 1961 av [Underskrift] Distriktslantmätare"

"År 1962 den 31 mars fastställdes ifrågavarande avstyckningsförrättning av överlantmätaren i [Län], betygar [Stad] i länets lantmäterikontor som ovan [Underskrift]"

"Servitut: Med samtliga områden följer dels rätt att å stamfastigheten begagna vägen a och inom och från stam-fastigheten östra hörn begagna [Adress] samfällda vägar ut till allmän väg, dels att efter stamfastighetens strand från gränsen mot [Adress] till sydvästra gränsen av området litt. D ha båt- och badplats. Med litt. A följer rätt att begagna vägen b till stranden där badplats är avsedd."

Fastighetsutdrag inhämtat av Fastighetsmäklarinspektionen från Lantmäteriet

Under rubriken "rättigheter" framgår information om Officialservitut för både väg och båt- och badplats. 1962-03-31 är angivet som datum och akt 10-RAM-791 är antecknat.

Fastighetsutdrag från fastighetsmäklaren

Av fastighetsutdrag avseende en av fastigheterna framgår under rubriken "Fastighetsrättsliga åtgärder".

"Avstyckning, 1962-03-31, 10-RAM-791"

I fastighetsutdragen som fastighetsmäklaren inkommit med finns ingen information om servitut.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Den 1 juli 2021 trädde en ny fastighetsmäklarlag i kraft (SFS 2021:516). Den tidigare fastighetsmäklarlagen (SFS 2011:666) upphörde därmed att gälla. Den äldre lagen ska dock enligt övergångsbestämmelserna till den nya fastighetsmäklarlagen fortsätta att gälla för uppdragsavtal som har ingåtts före ikraftträdandet samt för överträdelser som har inträffat före ikraftträdandet. I detta ärende är det därför den nu upphävda fastighetsmäklarlagen (2011:666) som ska tillämpas.

Fastighetsmäklarens allmänna omsorgsplikt

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intresse. Inom ramen för de krav som god fastighetsmäklarsed ställer ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen.

Kontrollskyldigheten

I 17 § fastighetsmäklarlagen anges att fastighetsmäklaren ska kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den. Mäklaren ska också kontrollera om fastigheten har del i en eller flera gemensamhetsanläggningar.

I praxis har konstaterats att kontrollplikten omfattar även icke inskrivna servitut. Genom att inte kontrollera sådana servitut anses en mäklare ha brustit i sina skyldigheter och varit oaktsam. (Hovrätten för Västra Sverige dom 2002-06-18 i mål nr T 3278)

Mäklaren har i fråga om kontrollskyldigheten inte rätt att förlita sig på säljarens uppgifter, utan måste göra en självständig kontroll.

Arvid Nilsson har anfört att anledningen till att servitutet inte har förts in i köpekontraktet berodde på att det var ovisst om huruvida det faktiskt förelåg ett servitut. Arvid Nilsson har även kommit in med fastighetsutdrag

som tagits ut i samband med förmedlingsuppdraget som inte visar någon information om servituten. I det aktuella fallet är det dock utrett att Arvid Nilsson haft tillgång till en avstyckningsakt där det framgick information om servitut avseende de aktuella fastigheterna och att akten var upprättad av Lantmäteriet. Vidare har Fastighetsmäklarinspektionen inhämtat fastighetsutdrag från Lantmäteriet där det tydligt framgår information avseende servituteten. Lantmäteriet har även bekräftat per telefon med Fastighetsmäklarinspektionen att det är uppenbart att det sedan en lång tid tillbaka funnits servitut avseende de aktuella fastigheterna. Med anledning av att Arvid Nilsson haft kännedom om servituten genom avstyckningsakten anser Fastighetsmäklarinspektionen att Arvid Nilsson skulle ha kontaktat Lantmäteriet och kontrollerat uppgifterna om servituten och fört in uppgifterna i köpekontraktet.

Mot denna bakgrund är det ostridigt att Arvid Nilsson brustit i sin kontrollskyldighet och därmed brustit i sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Förseelsen motiverar en varning.

Hur man överklagar, se bilaga (FR).

Beslutet har fattats av Marie Karlsson Tuula, ordförande, Gunilla Paulsson, Bengt Janson, Martin Bjerking, Maria Nilsson, Petra Bonderud. Daniel Elm har varit föredragande.



Marie Karlsson Tuula



Daniel Elm