

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen PD

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN och YY har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN och YY har begärt att Mäklaren ska betala 207 942 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 11 september 2024 köpte NN och YY ("makarna NN") en fastighet i Småstaden för 1 690 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I köpekontraktet angavs bland annat följande.

Vattenprover har tagit inför försäljningsprocess start av säljare. Dock har ej provresultat kommit tillbaka ännu. Parterna är överens om att provresultat ska visa på "Tjänligt vattenprover" med eller utan anmärkningar, och är en förutsättning för detta avtal.

Vattenprover ska finnas redovisade för köpare senast 2024-10-14. Skulle proverna visa på otjänligt vattenprov äger köpare rätt att häva detta avtal. Hävning ska göras senast 2024-10-18 och inbetald handpenning ska då betalas tillbaka till köpare utan något skadestånd.

Säljaren presenterade ett vattenprov som visade att vattnet var tjänligt, varvid köpet fullföljdes.

Efter köpet uppmärksammades det att vattenprovet endast testade för kemiska föroreningar, inte bakteriologiska. Makarna NN lät utföra ett kompletterande vattenprov, som visade på förekomst av E.coli-bakterier.

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

Makarna NN

Grunder

De anser att Mäklaren har brustit i sin yrkesutövning. I köpekontraktet intogs en klausul om tjänligt vatten, med rätt för dem att häva köpet om provsvaren visade att vattnet var otjänligt. Denna klausul var en avgörande förutsättning för deras beslut att genomföra köpet. Vattenanalysen var inte komplett då den saknade mikrobiologisk analys.

De anser att avsaknaden av en mikrobiologisk analys bör likställas med att vattnet var otjänligt. De anser att Mäklaren har upprättat ett otydligt och ofullständigt villkor i köpekontraktet, där han själv inte besitter kunskap för att förstå innebörden. Han har brustit i sin omsorgsplikt samt undanhållit väsentlig information som han mottagit från säljaren och inte heller gett dem tid att undersöka denna.

Genom Mäklarens felaktiga agerande förlorade de sin rätt att häva köpet. Hade provet visat sig otjänligt hade köpet hävts. Detta har inneburit stora ekonomiska påfrestningar samt hälsobesvär för deras familj.

De begärt att Mäklaren ska ersätta dem till fullo. Utgifter de haft för den gamla brunnen, då de genomfört åtgärder som inte varit nödvändiga om de blivit rätt informerade om att vattnet inte var tjänligt, samt de utgifter de haft för att fastigheten inte ska ha otjänligt dricksvatten.

Omständigheter

Den 11 september 2024 ingick de ett köpekontrakt upprättat av Mäklaren. I samband med att köpekontraktet skrevs ville de säkerställa att dricksvattnet skulle vara tjänligt. Det skrevs därför in en klausul i kontraktet att detta var avgörande för att affären skulle fullföljas.

Under våren 2025 gick brunnen torr. De slamsög och spolade rent. Dessvärre var tillflödet skralt och efter tre dagar utan vatten fylldes brunnen upp med en tankbil med kommunalt vatten.

De hade fått information från sina grannar att man tidigare pumpat upp vatten från en källa ("Källan") i skogen för att fylla på brunnen. De hade tillgodosett att pumpen levererade vatten upp till tomten, men de vågade inte fylla upp brunnen innan de provat vattenkvalitén. De skickade därför vattenprover från brunnen och från vattentäkten "Källan". Tre veckor senare fick de besked att både vattnet i vattentäkten och brunnen hade för höga halter av mikroorganismer, koliforma bakterier och E.coli-bakterier.

De kunde inte förstå vad som kunde ha skett då vattnet var tjänligt nio månader tidigare. När de jämförde proverna med de gamla, insåg de att det aldrig gjordes en mikrobiologisk analys i samband med att kontraktet skrevs. De förstod då att barnen magbesvär inte berott på "förskolebakterier" utan att de troligen varit påverkade av den dåliga vattenkvalitén i brunnen.

Felet reklamerades till säljaren och efter kontakt med Mäklarens chef gjordes även en reklamation till mäklaren.

De anlätade en expert för att inspektera brunnen. Han berättade att orsaken var att ytvatten trängde in i brunnen. Åtgärden skulle vara att tömma brunnen och slamma insidan med cement. Experten varnade dock för att åtgärden troligen skulle göra att vattentillflödet till brunnen skulle strypas. De valde därför att anlägga en ny borrhål brunn för att tillgodose hushållets dricksvattenförsörjning.

Vidare efterforskning har visat på att Mäklaren i ett första skede hade fått en ofullständig vattenanalys från säljaren. Mäklaren hade inte accepterat den utan rekommenderat säljaren att genomföra ytterligare en analys från ett annat företag. När säljaren sedan återkommit med en ny analys, godkände Mäklaren denna utan att kontrollera att denna överensstämde med hans rekommendationer. I samband med att Mäklaren skulle översända analysen till dem, bifogades inte analysen i sin helhet. I stället fick de ett mejl från Mäklaren med följande rubrik "Vattenprov tjänligt vatten Bostadsvägen 11, Småstaden" och med texten "Perfekt, tack!", undertecknat Mäklaren.

I köpekontraktet angavs följande:

"Vattenprover har tagits inför försäljningsprocess start av säljare. Dock har ej provresultat kommit tillbaka ännu. Parterna är överens om att provresultat ska visa tjänligt vattenprover" med eller utan anmärkningar, och är en förutsättning för detta avtal. Vattenprover ska finnas redovisade för köpare senast 2024-10-14. Skulle proverna visa på otjänligt vattenprov äger köpare rätt att häva detta avtal. Hävningen ska göras senast 2024-10-18 och inbetalad handpenning ska då betalas tillbaka till köpare utan något skadeståndskrav. "

I samband med att de träffade säljaren och Mäklaren i ett första möte, påstod Mäklaren att han inte visste vad som ska ingå i ett tjänligt vattenprov. I sin kontakt med säljaren har Mäklaren accepterat vattenprovet som tjänligt, då det stod så i kommentarerna.

Genom att Mäklaren inte accepterade säljarens första analys har de i god tro förlitat sig på Mäklarens kunskap. I samband med att säljaren skickade över den andra analysen fick de besked om att vattnet var tjänligt via en skärmdump. När Mäklaren sedan återkom med ett mejl med rubriken "Vattenprov, tjänligt vatten [Bostadsvägen 11], [Småstaden]", innehållande Mäklaren egna ord "Perfekt, tack", tog de för givet att analyserna var under kontroll.

Mäklaren hade, innan den andra analysen kom, upprättat ett nytt avtal för att förlänga tiden gällande vattenproverna. Dessa blev aldrig aktualiserade. Mäklaren kontrollerade villkoren och satte svärvillkoren som uppfyllda den 10 oktober 2024. Mäklaren har inte upplyst dem om deras undersökningsplikt, inte delat den informationen han har haft samt inte gett dem tillräcklig tid för att kontrollera dessa prover med tredje part.

Mäklaren har haft tillräcklig kunskap för att inte acceptera det första vattenprovet, eftersom han rekommenderade säljaren att ta prover som motsvarade Livsmedelsverkets rekommendationer. Det visar att Mäklaren hade god kunskap om vilka vattenprover som krävs för att visa på tjänligt vatten.

Mäklaren har senare uppgett att han inte har haft kunskap om vad vattenproverna innebär. De anser att Mäklaren vilselett dem om att han hade kunskaper om vattenprover. Genom processen anser de att Mäklaren agerat medvetet oaktsamt, då han själv vetat om sin okunskap men ändå upprättat en klausul som han inte förstår.

Klausulen är också ofullständig då den inte säger något vad som skulle ske om säljaren inte inkom med vattenprover innan den 14 oktober 2024, enligt villkoret skulle handpenningen enbart återbetalas om vattenproverna visar sig otjänliga.

De anser att de reklamerat ärendet skyndsamt efter att de förstått att analyserna från brunnen inte varit kompletta. De upptäckte felet den 31 juli 2025 och reklamerade till säljaren den 1 augusti 2025 och till Mäklaren den 9 augusti 2025.

De förstår att de aldrig kan bevisa att vattnet var otjänligt när de flyttade in, men utifrån den inspektion de gjorde av brunnen så tyder det på att ytvatten sedan länge tryckts in i dricksvattenbrunnen. De anser att avsaknaden av en mikrobiologisk analys bör likställas med att vattnet var otjänligt.

Skada

Utgifter till dags datum: 188 142 kr.

Ersättning eget arbete: 99 timmar x 200 kr = 19 800 kr

Mäklaren

Reklamation har inte skett inom skälig tid

Makarna NN framställde ett krav på tjänliga vattenprover. I samband med att resultatet meddelades borde makarna NN ha insett att det inte gjorts någon mikrobiologisk analys. Reklamationsfristen har således startat den 8 oktober 2024. Reklamation har inte framställts förrän tio månader senare, vilket inte är inom skälig tid.

Han har inte varit oaktsam

Han har inte haft någon skyldighet att kontrollera provsvaren som säljaren skickade. Köpekontraktet utgör ett avtal mellan köpare och säljare och det var säljaren som åtog sig att genomföra vattenprover eftersom makarna NN uppställde det som ett villkor för köpets fullbordan. Att säljaren valde att enbart göra en kemisk analys kan inte läggas honom till last. Han har inte känt till vilka typer av prover som krävs. Han har endast informerat säljaren vilket provpaket de rekommenderar sina kunder. Säljaren har trots den rekommendationen meddelat att hon beställt prover på egen hand. Någon särskild kunskap om olika typer av vattenprover har han inte och det har heller inte styrkts att mäklare inom ramen för sin omsorgs- eller upplysningsplikt skulle ha en sådan skyldighet.

Han har informerat makarna NN om undersökningsplikten, se bland annat notering i den undertecknade mäklarjournalen. Vidare finns information om undersökningsplikten i objektsbeskrivningen som makarna NN fått del av tidigare.

Det bestrids att klausulen var utformad på ett oaktsamt sätt. I klausulen är angivet att tjänliga vattenprover krävs för köpets fullbordan och att dessa ska vara redovisade ett visst datum. Konsekvensen av otjänliga vattenprover var att makarna NN hade rätt att häva avtalet.

Makarna NN har också påstått att de inte gavs tillräckligt mycket tid att undersöka uppgifterna. Även det bestrids eftersom de, om de ansåg att de inte hade tillräckligt med tid för att granska uppgifterna, kunde ha påtalat detta för honom och bett att förlänga klausulen. Detta har de inte gjort varför deras påståenden framstår som mindre sannolika.

Det stämmer att han inte skickade över analysprotokollet i mejlet. Han missade att trycka på "inkludera bilagor" när han vidarebefordrade mejlet, varför protokollet inte medföljde. Av den ingivna ljudfilen framgår dock att säljaren skickade bilder på rapporten per sms till makarna NN. Han hänvisar även till ingiven skärmdump på sms-konversation mellan makarna NN och säljaren.

Makarna NN har inte visat att vattnet var otjänligt

Makarna NN har inte visat att vattnet vid tidpunkten för provtagningen 2024 var otjänligt. Att vattenprover som togs den 17 juli 2025 påvisar förekomsten av E.coli etc. innebär inte att det förekom när säljaren tog prover i början av oktober 2024. Det är inte säkert att vattnet var otjänligt vid köpet eftersom senare prover kan ha påverkats av yttre faktorer som regn och snösmältning. Makarna NN har inte styrkt att orsakssamband föreligger.

Det vill också framhåvas att säljaren och hennes tonårsson, som använde fastigheten som sitt permanentboende, inte upplevde några problem. Notera även säljarens svar i frågelistan, där säljaren uppger att hon inte har upplevt problem med vattenkvalitén.

Makarna NN försätts i en bättre sits

Makarna NN har varit införstådda i att de köpt en fastighet med en äldre, grävd brunn. Om nämnden skulle anse att makarna NN har rätt till skadestånd, bestrids att de har rätt att bli ersatta för en helt ny, djupborrad brunn. De skulle i sådant fall försättas i en bättre ekonomisk sits.

Framtida utgifter bestrids eftersom de är icke-realiserade. Har man inte haft en kostnad kan man heller inte anses ha lidit skada.

Makarna NN har varit medvållande till skadan

Om frågan om tjänligt vatten var en avgörande faktor – vilket det av uppställt villkor får förstås att det var – borde makarna NN själva ha förstått vilka typer av vattenprover som fordras och därför själva gjort en närmare kontroll av rapporten. Ett eventuellt skadestånd bör jämkas till noll på grund av makarna NN:s medvållande. De borde, som anförts ovan, själva ha haft insikt om vilka prover som krävdes och därmed noterat att det inte gjorts någon mikrobiologisk analys.

Makarna NN tillade i huvudsak följande:

Reklamation

Enligt Livsmedelsverkets rekommendationer bör vattnet testas vart tredje år och de anser därför att de reklamerat inom skälig tid. Även om man följer Livsmedelsverkets snävare linje om ett test per, så är man inom den tidsramen. De anser att en normal vaksam person inte skulle uppmärksamma omständigheterna förrän nya prover på brunnen tagits.

De har inte haft egen brunn tidigare och har ingen sakkunskap om vad en komplett vattenanalys ska innehålla. Vid tidpunkten då Mäklaren godkände svävarvillkoren fanns ingen omständighet som gjorde att de närmare borde granska säljarens eller Mäklarens intygande gällande tjänliga vattenprov.

De anser vidare att Mäklaren agerade grovt oaktsamt, detta då hans agerande ineburit en mycket hög risk för allvarlig skada. I december 2024 flyttade de tillsammans med sina barn – vid tidpunkten två och fyra år – och brukade vattnet i tron

att vattnet var tjänligt. Det var ren tur att skadan blev så begränsad så att våra barn enbart hade mindre besvär som diarré och magknip.

Oaktsamhet

De anser att Mäklaren brustit i följande:

- Inte sett till att informationen kommit till dem som köpare.
- Inte presenterat informationen på ett tydligt och lättbegripligt sätt.
- Inte gett dem informationen i tillräcklig god tid att noga överväga den innan överlåtelseavtalet ingicks.

De ställer sig frågande till Mäklarens påstående att det ligger på dem som köpare att begära ytterligare tid för att undersöka uppgifterna. Detta då det enligt god fastighetsmäklarsed krävs att mäklaren ger köparen tid för att analysera information.

Av Mäklarens journal framgår att svävarvillkoren godkändes den 10 oktober 2024. Vidare bekräftade Mäklaren att han mottagit analysen den 8 oktober 2024. Det ska beaktas att de vid tillfället befann sig i utomlands, något som Mäklaren hade blivit informerad om. De hade därigenom inte förutsättningarna samt inte fått tiden för att noggrant överväga den analys som Mäklaren, av oklar anledning, inte vidarebefordrat till dem.

Mäklaren har under processen uttryckt sin okunskap gällande vattenprover och att det inte finns någon skyldighet att ha sådan kunskap i sin omsorgs- och upplysningsplikt. Denna okunskap är något de inte blev informerade om, den uppdagades först efter deras reklamation i augusti 2025.

De vill understryka att Mäklaren hade tillräcklig kunskap för att inte acceptera det första vattenprovet. Det tyder på att han hade mer kunskap än han nu påstår. Han har också specialistkunskaper inom förmedling av jordbruks- och skogsfastigheter.

Vattnet var otjänligt vid tidpunkten för provtagningen

Som de tidigare nämnt bör avsaknaden av ett vattenprov likställas med ett otjänligt vattenprov.

I Livsmedelsverket föreskrift gällande dricksvatten kan man läsa följande:

”7 § Dricksvatten ska vara hälsosamt och rent. Det ska anses vara hälsosamt och rent om det

- inte innehåller mikroorganismer, parasiter och ämnen i sådant antal eller sådana halter att de kan utgöra en fara för människors hälsa, och
- uppfyller kvalitetskraven i bilaga 2.

12 § Den som ska upprätta förslag till program för regelbundna undersökningar enligt 10 § ska utföra sådana undersökningar för att kontrollera att dricksvattnet uppfyller kraven i bilaga 2.

Provtagning för mikrobiologisk analys vid undersökningar enligt första stycket ska utföras enligt SS-EN ISO 19458.

Undersökningarna ska avse minst de parametrar som anges i bilaga 3, avsnitt A (normal undersökning) och bilaga 3, avsnitt B (utvidgad undersökning), om inte kontrollmyndigheten beslutar annat.

Undersökningar av andra ämnen och mikroorganismer än som anges i bilaga 2 ska utföras om det finns anledning att misstänka att de kan förekomma i sådana halter att de kan utgöra en fara för människors hälsa.

14 § Vid undersökningar enligt 12 § första stycket ska provet bedömas som tjänligt, tjänligt med anmärkning eller otjänligt.

Om ett dricksvattenprov bedöms eller sannolikt kommer att bedömas vara otjänligt ska uppdragsgivaren och kontrollmyndigheten omedelbart informeras om detta.”

För att uppfylla dessa kvalitetskrav behövs en komplett undersökning innehållande en kemisk, tungmetall och mikrobiologisk analys samt en radonanalys vid borrhälsbrunn. Om detta inte uppfylls kan man inte klassa vattnet som dricksvatten.

De vill poängtera att syftet med svärvillkoren var att förse dem med dricksvatten, det vill säga tjänliga vattenprov. De anser att genom att det inte lämnades svar på en komplett analys ska vattnet bedömas som otjänligt enligt livsmedelsverkets föreskrifter.

I det vattenprov de gjorde i juli 2025 registrerades en sådan hög halt av E.coli-bakterier, mikroorganismer och koliforma bakterier att vattnet ansågs otjänligt. Vattnet visade på att de hade 96 gånger för hög halt E.coli och minst 242 gånger för hög halt koliforma bakterier än vad som anses som tjänligt enligt Livsmedelsverkets föreskrifter.

Analysen tydde på allvarliga brister i brunnens konstruktion och att ytvatten samt förorening av avföring från människa eller djur tränger in i brunnen. Då halterna var så pass höga gick det inte att filtrera bort föroreningarna. De blev därför rådda

att överväga att anlägga en ny brunn, då åtgärderna för att hantera förhöjda halter skulle bli för omfattande, för dyra och med en överhängande risk att brunnen i stället skulle bli torrlagd.

De försätts inte i en bättre sits

Fastigheten köptes i tron om tjänligt vatten. Om fastigheten skulle förmedlas i det befintliga skicket, utan tjänligt vatten, skulle fastighetens pris minst nedsättas mot vad det skulle kosta att anlägga en ny djupborrad brunn.

Skadeståndskravet innefattar inte framtida utgifter. Skadeståndsbeloppet är delar av de faktiska utgifter de haft. De har i så stor utsträckning det gått begränsat sina utgifter. De har tillsett att de kunnat bo kvar i bostaden genom att skapa en tillfällig distributionscentral för dricksvatten. De har minimerat sina utgifter och även lagt ner många timmar av egen tid.

Medvållande

Då de inte haft tillgång till rapporten har de inte kunnat göra de antaganden som Mäklaren nämner i sitt yttrande.

De anser vidare att skadeståndet inte ska jämkas då jämkning ska hanteras restriktivt på grund av mäklarens ansvarsförsäkring.

Mäklaren tillade bland annat följande:

Säljaren skickade resultatet av vattenprovet till honom både per sms och e-post. Det var inte till följd av att han uppfattade något som otillräckligt och bad säljaren att även skicka det per e-post.

Makarna NN tog del av rapporten per sms. Det saknar betydelse i vilket format rapporten mottagits – bilder per sms eller pdf-fil per e-post.

UTREDNINGEN

Nämnden har bland annat tagit del av köpekontraktet, en ljudinspelning av ett telefonsamtal mellan YY och Mäklaren samt protokollet över det aktuella vattenprovet.

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

Återgångsklausulen har återgetts i det föregående under rubriken "Bakgrund". I klausulen angavs att ett vattenprov hade tagits. Situationen var alltså inte den att ett vattenprov skulle utföras efter köpet.

I återgångsklausulen angavs vidare att makarna NN hade rätt att begära köpets återgång om vattenprovet visade att vattnet var otjänligt. I annat fall var köpet definitivt bindande.

Det är klarlagt att det i det beställda vattenprovet angavs att vattnet var tjänligt. Det innebär att det saknar betydelse hur Mäklaren agerade *efter* köpet – han kunde då inte påverka situationen och det faktum att köpet sannolikt blev definitivt bindande. Under alla omständigheter hade han inte haft möjlighet att ta ställning i en eventuell tvist mellan makarna NN och säljarna om hur återgångsklausulen skulle tolkas, det hade stridit mot grunderna för ombudsförbudet i 3 kap. 11 § fastighetsmäklarlagen.

Om Mäklaren har orsakat en skada kan det endast bero på hur han agerade *före* köpet, när han formulerade återgångsklausulen i köpekontraktet.

Som nämnden uppfattat det menar makarna NN att det i köpekontraktet borde ha angetts att det beställda vattenprovet skulle innefatta såväl ett kemiskt som ett mikrobiologiskt test, alternativt att Mäklaren borde ha kontrollerat att det var ett sådant prov som säljarna hade beställt innan köpekontraktet undertecknades.

Att ett "vattenprov" innefattar samtliga de tester som är nödvändiga för att avgöra om vattnet är drickbart framstår nog för de flesta som naturligt. Att i ett köpekontrakt särskilt specificera vilka tester som ett vattenprov ska innefatta ställer krav på kunskaper och förutseende. Med andra ord: den som formulerar köpekontraktet måste förutse och ta höjd för att ett beställt prov kanske inte är ett "vattenprov" i den betydelse ordet får anses ha enligt det allmänna språkbruket. Frågan är om Mäklaren borde ha förutsett detta.

Det är inte visat att Mäklaren hade särskilt goda kunskaper om vattenprov. Det finns därför inte anledning att ställa högre krav på honom än vad man normalt ställer på en mäklare. Att han underkände ett första vattenprov, och uppmanade säljarna att utföra ett nytt prov, medför ingen annan bedömning. Protokollet över det första vattenprovet har inte getts in till nämnden och det går därför inte att bedöma om det var uppenbart att provet inte höll måttet.

Med facit i hand hade det givetvis varit önskvärt om Mäklaren hade agerat på det sätt som makarna NN förordat, något som han också vidgick i det inspelade telefonsamtalet. Enligt nämnden når Mäklarens agerande emellertid inte upp till gränsen för vad som kan ses som oaktsamt i skadeståndsrättslig mening. Makarna NN:s krav kan därför 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, 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.