

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen PD

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala 160 871 kr.

Mäklaren har motsatt sig kravet och inte godtagit det begärda beloppet som rimligt i och för sig.

BAKGRUND

Den 8 januari 2026 köpte NN en fastighet på Ön för 2 515 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I köpekontraktet angavs bland annat följande:

Kommunalt vatten och avlopp är anslutet vid tomtgränsen. Köparen kommer få bekosta anslutningen till kommunalt VA enligt [REDACTED] kommuns VA-taxa.

Efter köpet visade det sig att kommunen debiterade säljaren för VA-anslutningen. NN kunde därför inte ta det förmånliga VA-lån som kommunen erbjöd utan fick i stället ta ett blacolån med högre ränta.

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 ersättningsskyldig.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN

Nämnden återger nedan NN:s anmälan i dess helhet, i stort sett utan några redigeringar.

"Jag vill ha skadestånd, då jag nekades köparens rätt till avtalstrygghet genom tydliga och juridiskt hållbara överenskommelser i denna fastighetsaffär.

Det rör köp av ett fritidshus på [Skogsvägen 11] på [Ön (Ön Skogen 1:111)] där mäklaren hade upprättat ett bristfälligt avtal då denne saknade kännedom om kommunens V/A-regler.

Avtalet saknar info om transaktionen – hur och när – köpare till säljare för anläggnings- eller anslutningsavgiften för kommunalt vatten och avlopp på 329 898 kr. I kontraktet står att säljaren står för alla fastighetskostnader före tillträdet. Ger väl en tidslinje om man ska läsa bokstavligen att först får säljaren ta fakturan, och sedan – fast luddigt formulerat – kommer jag bekosta den.

Praktiskt därmed väl det som saknades säljarens fakturabetalning som ett steg 1? I enlighet med befintliga avtalet och likvidavräkningen, men ej gjord.

Avtalsmässigt det som saknades, sedan väl HUR vi skulle reglera samma kostnad efter tillträdet.

Det innebar jättemycket stress och osäkerhet. Omläggning av köpplanering till min nackdel efter signerat köp. Som man självklart inte skäligen ska tåla om man anlitar en professionell mäklare.

Ekonomisk förlust för undertecknad:

1. 45 871 kr. Skillnad i total lånekostnad privatlån Länsförsäkringar (99 623 kr) kontra [Ön] kommuns V/A-lån (53 752 kr). Enligt kostnadsförutsättningar som gällde vid lånets upprättande: Effektiv ränta 11,34 % kontra 4,11 %. Samma uppläggningsavgift 400 kr. Samma löptid 8 år.
2. 100 000 kr. Förlust eller avslut av besparingar för renovering.
3. 15 000 kr. Tidsåtgång motsvarande 1 arbetsvecka effektiv tid. Min extra handläggning pga bristande avtalet.

Javisst jag som köpare åtog mig från start utgiften för anslutning. Men detta byggde på att kommunen skulle flytta fordran till mig/köparen (för anslutningsavgiften).

Det framkom, efter kontraktsdatum 8/1, att [Ön] kommun inte för över anläggningsavgiften till nästa ägare. Det hade [Mäklaren] missat. Då plötsligt VA-fakturan en olöst fråga, hamnat utanför avtalet, trots att signat för köp. "I backspegeln", tryggare exempelvis för båda parter om det aviserats så att det skulle regleras med handpenningen.

Jag tog då upp problemet med mäklaren samt säljarens barn för deras möjlighet att ha överblick, när det nu hamnade i knäet på oss att lösa mellan köpare och säljare (det man själv velat i samma sits), och mejlade underlaget till säljarens dotter.

Ingen respons från mäklaren eller säljaren. Sökte kontakt för stöd hos försäkringsbolaget If och fastighetsrättskunniga. Även från chef för [Försäkringsbolaget].

Sökte privatlån från [Finansbolaget]. Först avslag 28/1, sedan beviljat 5/3. [Storbanken] där jag fick bolånet, beviljade lån till min maxgräns och till husköpet. Om det varit känt att summan på tillträdesdagen var 2.845.000 kr så hade jag antagligen fått stoppa och inte gjort en affär.

Då påjagad av mäklaren att ta "notan" för vattensystemet före husköpet är klart, trots att orimligt och inte enligt avtal.

Men då skulle summan falla bort från min redovisning? (Behöver kunna redovisas som "omkostnadsbelopp").

Men en principfråga. I en så stor affär vill jag vakta mina intressen. Inte prioritera bort det för att vara till lags. Inte en situation där man kan kräva det, tycker jag!

Men jag såg till att göra det samma dag för att matcha säljarens förfallodatum, fast EFTER tillträdet.

Vem är trygg att ge upp kontrollen för 330 000 kr? Före ägarskap? För att alla vill det, för att komma vidare.

Jag har tänkt "Ska jag?" 50 ggr. Men törs inte!!

Tog själv fram tillfälliga lösningar för att det skulle ordna sig på bästa sätt för båda parter:

- * ett dyrt oplanerat privatlån.
- * ordnade att betala säljarens faktura 30/3 efter tillträdet (rätt eftersom husköpet klart, och samtidigt i tid för att säljaren ska kunna hålla sin deal med kommunen).
- * erbjudit skriftligt på att jag åtar mig att betala fakturan senast säljarens förfalldatum 31/3.

Krävde från mäklares ansvarsförsäkring skadestånd, som avvisades av [Försäkringsbolaget] med hänvisning till ungefär att det inte åligger mäklaren att betala anslutningsavgiften – men som kravet inte heller gjorde gällande, och därav föreliggande anmälan.

Avtalsmissen var mäklarens ansvar. Men jag tog på mig att lösa det. Så felet "syns" ju inte längre (ingen parts affär som hamnade i diket). Köpprocessen en påfrestning, inte så mycket för att det krävdes att tänka noga igenom den många gånger. Utan känslomässigt, med oro av att det hängde på mig, hur stabil affären skulle bli. Olust med misstron som hängde i luften från säljaren med barn.

Även sorgligt att planerna med trädgård m.m. skulle försvinna.

Kan tilläggas, för att ge hela bilden, att OM jag valt att s a s tiga om dilemmat. Då hade säljaren och mäklaren sannolikt fått kännedom om bristerna i överenskommelsen efter tillträdet. Från betalkrav från kommunen. Och då hypotetiskt behövt ta initiativet till en lösning dem och mig emellan.”

Mäklaren

Oaktsamhet

I objektsbeskrivningen angavs följande:

”Kommunalt vatten och avlopp är anslutet vid tomtgränsen. En köpare kommer få bekosta anslutningen till kommunalt VA. Kostnad för den befintliga anslutningen är 329 000 kr”.

Informationen och betalningsförpliktelsen har även medtagits i köpekontraktets § 8, som har närmast identisk lydelse. I köpekontraktets § 7 har angetts att avräkning av intäkter och kostnader ska ske på tillträdesdagen och justeras mellan parterna.

Han har inte sagt att fakturan måste betalas innan tillträdet utan föreslog att den skulle regleras i och med slutlikviden. Ha sa också att han kunde upprätta ett tilläggsavtal mellan parterna som reglerade frågan.

Som situationen får uppfattas utgick NN från att hon skulle kunna få ett VA-lån från kommunen, vilket hon inte fick. NN lägger över ansvaret på honom, trots att han överhuvudtaget inte varit inblandad i fråga om att ta lån eller bekosta anslutningsavgiften.

NN uppger att "detta byggde på att kommunen skulle flytta fordran till mig/köparen (för anslutningsavgiften)". Han har inte varit involverad i att flytta över någon fordran eller dylikt. Han har inte uttalat sig om att NN kunde göra så eller utfäst att fristen eventuellt kunde skjutas fram.

Skada

Som det får förstås består NN:s krav av tre olika poster:

1) 45 871 kr vilket avser skillnad i olika typer av lån.

Han har informerat om vilken summa en köpare behövde bekosta i samband med köpet. Vilket lån eller lånevillkor som NN behövt ta är något han inte varit inblandad i och han har heller inte åtagit sig att hjälpa till med att ansöka om lån eller utfäst att NN skulle ha rätt till något VA-lån.

2) 100 000 kr avseende förlust eller avslut av besparingar för renovering.

Det är oklart varför han ansvarar för eventuella förluster eller avslut av besparingar för renovering när NN känt till vilken summa denne behövt erlagga för anslutningen.

3) 15 000 kr för nedlagd tid.

Att NN på grund av hans agerande skulle behövt lägga ned 40 timmar på att lösa den uppkomna situationen bestrids. Han gör gällande att den tiden NN eventuellt lagt ner inte är till följd av något agerande från hans sida utan att den är självförvållad. Han bestrider att NN har rätt till att bli ersatt för någon tid hon lagt ner i samband med detta.

NN tillade följande:

"Jag vidhåller att mäklaren kommunicerade att kommunen skulle flytta fordran till mig/köparen via avtalet, och därför har ansvaret för de negativa konsekvenserna ekonomiskt för mig. Att mäklaren hade det villkoret som en grund till avtalet visas av:

- Kontraktet, likvidavräkningen där fordran fortsatt var säljarens ansvar, och min kompensation för fordran var oreglerad.
- att säljaren valde 30/3 för tillträdet (förfalldatum 31/3). Med övervägande sannolikhet från samma bild eller förförståelse, att fordran skulle gå över på köparen. En missuppfattning från hur affären och avtalet hade lagts upp. Om säljaren vetat att han MÅSTE cleara inbetalningen för egen maskin och före sista mars, hade han sett till att förbereda och få det på papper, garanterat.
- att ny information för mäklaren med VA-reglerna 25/2, när [Ön] kommun beskrivit hur det faktiskt fungerade.

Jag vidhåller att köpeavtalets lydelse försämrat min ekonomi för flera år framåt.

Glad för huset, absolut! Men renoveringen har väl hamnat på is. Och i vardagsekonomin gäller inga utgifter utom de mest nödvändiga, vilket inte var planen.

Mäklaren har ansvaret, fast jag fick ta smällen när upplägget kraschade, därav ansökan om skadestånd.

Upplägg före köp 8/1. VA-lån [Ön] kommun 330 000 kr och ej tidsbestämt när det ska tecknas. Budget för renovering 100 000 kr.

Efter köp privatlån 200 000 kr och en deadline 31/3 och 0 för renovering.

Om 2.845.000 på tillträdet varit förhandsinformationen, som mäklaren menar. Då hade [Storbanken] sagt nej till bolånet. Då hade sparpengarna varit i förvar tills en mer sund ekonomisk affär.

(Förstärkningen med ett privatlån blev sedan accepterat av slumpen som tur var på både [Finansbolaget] och [Storbanken] av handläggare med medkänsla).

Jag invänder att avtalet var icke-fungerande, att det var mäklarens ansvar och krävde att tillfälliga lösningar togs fram mellan 8/1 och 30/3. I slutänden fick köparen, alltså jag, till en lösning som var ok för alla parter.

Jag ser samma läge även om jag där och då hade avstått från den extra handläggningen. Oförutsedda kostnader och en ansenlig tidsåtgång som hade varit mäklarens ansvar. I teorin förstått att avtalsmissen befriade från VA-betalning tillsvidare, om jag ej startat en dialog om det

ELLER

Inte hörts med kommunen, utan följt köpeprocessen med samma förståelse som före kontraktsskrivningen.

Vad hade hänt då? Jo, tillträdet hade passerat och säljaren hade fått krav på VA-summan, kanske förseningsavgifter. Och när han då i sin tur krävt summan av mig, ja ...?? Man kan anta.

Jag hade då kunnat göra samma, summan till kommunen, men inte till TS för då hans beslut att betala in eller inte (stor risk).

Säkert är att jag inte hade betalat ev förseningsavgift (utanför mitt åtagande).

Och sedan?? Hade köpet hävts, och/eller skadestånd betalas av mig. Eller obetalade skulder för TS samt fastighet utan vatten för mig osv.”

UTREDNINGEN

I fakturan för VA-anslutning som kommunen hade ställt till säljaren angavs följande:

Betalning oss tillhanda
senast 2025-08-31 329 898,00
Fakturanr [REDACTED]

I ett mejl till NN den 24 februari 2026 skrev en handläggare på kommunen följande:

”Vi kan inte bevilja något VA-lån för dig. Fakturan är inte utställd på dig och säljaren är ansvarig för att betala fakturan. Vi gör ingen ny anläggningsfaktura till en ny ägare. Det finns ett anstånd på fakturan t o m 2026-03-31. Därefter måste fakturan vara betald.”

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 att VA-anlutningen skulle bekostas av köparen. Att NN var medveten om att hon skulle stå för den slutliga kostnaden är parterna överens om.

Vad NN gjort gällande, som nämnden uppfattat det, är att Mäklaren borde ha sett till att kostnaden för VA-anlutning skulle belasta henne *i förhållande till kommunen*, för att hon på så sätt skulle få tillgång till ett förmånligt kommunalt VA-lån.

När en fastighet överläts gäller följande: Säljaren ska betala VA-anslutningsavgifter om fordran förfaller till betalning före tillträdesdagen. Köparen blir betalningsansvarig om fordran förfaller efter tillträdesdagen. Detta framgår av 37 § vattentjänstlagen.

NN har uppgett att tillträde skedde den 31 mars 2026. Av ingivna handlingar – se ovan under rubriken "Utredningen" – framgår att fordran förföll den 31 augusti 2025. Att säljaren fick uppskov med att betala till den 30 mars 2026 påverkar inte detta; fordran förföll före tillträdesdagen och även före kontraktsdagen. Det fanns därmed inget som Mäklaren kunde göra – varken före eller efter köpet – för att fakturan från kommunen i stället skulle ställas till NN. Som nämnts följer betalningsansvaret av lag.

Av det sagda följer att Mäklaren inte agerade oaktsamt. NN:s krav kan därför inte bifallas.

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.