

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen OE

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

Nämnden rekommenderar Mäklaren att betala 368 000 kr till NN.

YRKANDEN M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala 368 000 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 18 oktober 2024 köpte NN en fastighet i Småstaden för 2 300 000 kr med tillträde den 29 november 2024. Affären förmedlades av Mäklaren.

I köpekontraktet angavs följande:

Intäkter och kostnader (inklusive driftskostnader och övriga kostnader) hänförliga till fastigheten för tiden före tillträdesdagen svarar säljaren för medan köparen svarar för intäkter och kostnader som uppkommer från och med tillträdesdagen.

I objektsbeskrivningen angavs följande:

- Fiber inkopplat
- Bergvärme
- Kommunalt VA vid tomtgräns (368 000 kr)

[...]

Taxeringskod: 220

Vatten/Avlopp: ~~Kommunalt~~ ^{Enskilt} vatten året om Enskilt avlopp



Vid tidpunkten för köpet hade ett kommunalt VA-bolag utställt en faktura till säljarna på 368 000 kr för anslutning till kommunalt VA. Säljarna har inte betalat fakturan och fastigheten har därför inte anslutits till VA-nätet.

NN har begärt skadestånd främst på den grunden att hon trodde att anslutningsavgiften var betald.

Nämnden kommer först att återge det som parterna har anfört. Under rubriken "Nämndens bedömning" kommer nämnden att förklara varför den anser att Mäklaren är ersättningsskyldig och med vilket belopp.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN

Mäklaren har skrivit "kommunalt VA tomtgräns (368 000kr)" i annons och i köpekontraktet. Hon tolkade det som en information att säljaren hade betalat för att ansluta sig till kommunalt VA, då det finns ett krav från Småstaden Vatten att anslutningsavgiften ska vara betald.

I köpekontraktet fanns inte någon klausul om att fakturan hade belastat fastigheten sedan maj 2024, och inte heller att hon som köpare skulle lösa denna skuld. Detta uppdagades när hon fick en faktura i februari 2025, som avsåg årsavgift till Småstaden vatten, och även fick veta att det fanns en faktura som ställts till säljarna.

Hon var inte på någon visning utan tittade på underlaget som var utlagt på Fastighetssajten med planlösning och liknande. Det stod att fastigheten redan var ansluten till kommunalt VA, så därför reagerade hon inte mer på detta. Hon lade ett bud som hon ansåg att fastigheten var värd, bland annat med tanke på de fuktskador som fanns i källaren.

Vid kontraktsskrivningen i oktober frågade hon Mäklaren om fastigheten var ansluten till kommunalt vatten och fick då svaret nej. Det skulle komma senare. "Okej" sa hon, "då stryker vi över det i kontraktet". Då visste hon inte att Mäklaren hade koll på fakturan för VA-anslutning.

I februari 2025 ringde hon Mäklaren när hon hade fått fakturan från Småstaden Vatten och undrade över den. Kostnaden stod inte med som en driftskostnad i objektsbeskrivningen utan var undanhållet. Mäklaren svarade att säljarna fick skriva över fakturan för VA-anslutningen på henne. Hon frågade hur. Det fanns inga juridiska dokument för detta. Även om hon skulle ha gått på visning hade hon inte fått de juridiska dokument som tillät en överflyttning av fakturan. Den ligger kvar hos säljarna och hon står med en kostnad som det inte fanns information om.

Om mäklaren hade gjort rätt i köpekontraktet så hade det stått inskrivet att hon som köpare skulle betala avgiften för anslutningen. Med den skrivningen kunde hon höjt sitt lån och bakat in det vid köp. Det hade i så fall även stått tydligt i prospektet, men det stod att det var kommunalt vatten och enskilt avlopp. De var under kontraktsskrivningen som hon frågade hur det stod till och fick veta att fakturan nog skulle komma senare. Den fanns redan hos säljarna i maj 2024, med betalning juli 2024. Hon köpte fastigheten i december 2024.

Då Mäklaren och även säljaren godkände det juridiska dokumentet med att det inte fanns någon kostnad som belastade fastigheten, kunde hon inte förstå att de var annat än en upplysning om vad säljarna hade betalat i anslutningsavgift.

Vidare riskerar hon vite på grund av brister i avloppssystemet, vilket inte framgick vid köpet. Dessutom har analys visat för höga halter fluor i vattnet, vilket gör att hon tvingas hämta dricksvatten på annat håll – särskilt oroande då hennes dotter endast är fem månader gammal och avråds av tandvården att dricka vattnet.

Mäklaren

Grunder

Han har inte orsakat NN någon skada.

Ett eventuellt skadestånd ska jämkas på grund av NN:s medvållande, första hand till noll.

Bakgrund

NN var enda budgivare och kom att köpa fastigheten för 2 300 000 kr.

NN valde att inte närvara vid någon visning. Hon uppgav att hon inte behövde det eftersom hon "redan visste allt" om fastigheten. Säljarna bekräftade att NN var väl bekant med fastigheten eftersom hon bor på den gård som äger marken runt omkring fastigheten. På de allmänna visningarna informerades samtliga spekulanter tydligt om förutsättningarna för anslutning till kommunalt vatten och avlopp, inklusive den tillkommande kostnaden om 368 000 kr.

Objektsbeskrivningen

I objektsbeskrivningen anges "VA tomtgräns (368 000kr)". Han vidgår att objektsbeskrivningen och köpekontraktet kunde ha formulerats utförligare och med större tydlighet i den delen. Han har accepterat den varning som han tilldelats för detta från Fastighetsmäklarinspektionen och har valt att inte överklaga det beslutet. Han menar emellertid att formuleringen knappast kan ha uppfattats på annat sätt än att den angivna kostnaden skulle tillkomma för att ansluta sig till det kommunala VA-nätet som vid tiden för köpet slutade vid tomtgränsen. I varje fall har det inte varit rimligt att tolka den upplysningen i objektsbeskrivningen såsom NN gör gällande. Inte någonstans i objektsbeskrivningen framgår heller det som NN påstår i anmälan.

Vid kontraktsskrivningen den 18 oktober 2024 var det NN som uppmärksammade att uppgiften som kommit med i köpekontraktet om att fastigheten var ansluten till kommunalt vatten (och som var hämtad från fastighetsutdraget) var felaktig. NN uppgav att fastigheten hade egen brunn och eget avlopp. Köpekontraktet korrigerades i enlighet med detta och NN signerade sedan ändringen för att bekräfta sin kännedom om att fastigheten *inte* var ansluten till kommunalt VA. I samband med detta tog han upp den kostnad som var aktuell för att ansluta fastigheten. NN var väl införstådd med den saken och förhållandet att anslutningen skulle betalas av köparen efter tillträde om denne önskade ansluta fastigheten.

Vid tillträdet närvarade hans kollega MM, som även han uppfattade att NN var väl införstådd med att det skulle tillkomma en kostnad för anslutningen när det skulle ske.

Till detta kommer att NN var väl medveten om att säljarna befann sig i en bekymmersam ekonomisk sits och var i stort behov av att sälja fastigheten snabbt. Detta var anledningen till att säljarna valde att acceptera NN:s bud om 2 300 000 kr, som kraftigt understeg utgångspriset 3 500 000 kr och även understeg vad säljarna hade belånat fastigheten för. Även av denna anledning framstår det som osannolikt att NN trodde att säljarna redan erlagt betalning till kommunen om 368 000 kr för att ansluta sig till det kommunala VA-nätet.

Hans inställning

Han kände inte till att en faktura avseende anslutningsavgiften var utställd på säljaren och att den hade förfallit till betalning vid tidpunkten för tillträdet. Hans vetenskap sträckte sig till att det fanns ett krav på anslutning och en därtill kopplad kostnad om 368 000 kr. Med eftertanke anser han att han borde ha agerat för att bringa full klarhet i frågan om exakt hur och när kostnaden skulle erläggas. Att så inte skedde berodde delvis på att säljaren, på grund av sjukdom, var svår att kommunicera med och att få fullständiga underlag ifrån.

Han bestrider att han vilselett NN. Hennes skadeståndskrav bygger på hennes påstådda tolkning att informationen "VA tomtgräns (368 000kr)" skulle betyda att säljarna redan betalat den kostnaden. En sådan tolkning är inte rimlig. Uppgiften är en kostnadspost och inte någon utfästelse om att kostnaden redan betalats. I praxis ställs krav på att en uppgift ska vara tämligen preciserad för att anses utgöra en utfästelse (jfr NJA 1985 s. 871). En kostnadsuppgift inom parentes kan inte anses uppfylla detta krav.

Som nämnts har NN också vid kontraktsskrivningen visat att hon var väl medveten om att fastigheten *inte* var ansluten till kommunalt VA genom att påtala felet i kontraktet. Hennes agerande visar att det inte rådde någon oklarhet om fastighetens anslutningsstatus vid tiden för köpet.

NN har alltså inte lidit någon skada. Hon har förvärvat en fastighet där anslutningsavgiften för kommunalt VA varit obetald, vilket hon varit medveten om. Kostnaden för anslutning är en förväntad utgift för den som vill ansluta en fastighet till det kommunala nätet och det är inte en oförutsedd skada. Hade anslutningsavgiften redan varit betald av säljaren hade också köpeskillingen varit betydligt högre. Anmälaren har därför inte försatts i en sämre ekonomisk situation än hon haft anledning att förvänta sig (jfr nämndens avgörande i FRN 47/17).

Det har stått klart för NN att anslutningskostnaden inte var betald, vilket direkt återspeglades i den uppenbart låga köpeskillingen (1 200 000 kr under utgångspris). Prisreduktionen var en direkt följd av att säljaren, som befann sig i en pressad ekonomisk situation, behövde göra en snabb affär och att köparen skulle ta den ekonomiska bördan för anslutningsavgiften. NN har således redan blivit kompenserad för anslutningsavgiften genom en köpeskillning som var kraftigt sänkt. Dessutom synes det som att anslutningskostnaden enligt 37 § vattentjänstlagen inte belastar NN utan att kommunen fortsatt kräver den kostnaden av säljaren. Att tillerkänna NN skadestånd med 368 000 kr skulle innebära en klar risk för överkompensation.

Det är NN som har att bevisa att han agerat oaktsamt och att det agerandet har orsakat henne ekonomisk skada. Han menar att frågan om Anmälaren blivit vilseledd och om hon med fog kunnat uppfatta informationen på det sätt som hon påstår är beroende av en trovärdighetsbedömning som kräver muntlig bevisning, exempelvis om vad som framgick vid kontraktsskrivningen. Vid en domstolsprövning hade han åberopat förhör med sig själv under sanningsförsäkran och vittnesförhör med sin kollega.

Medvållande

Om nämnden skulle anse att han har agerat oaktsamt och att detta orsakat NN en ekonomisk skada, görs i andra hand gällande att ett eventuellt skadestånd ska jämkas, i första hand till noll.

NN har medvetet valt att inte närvara vid de allmänna visningarna där fullständig information om anslutningskostnaden lämnades till övriga spekulanter. Hon har därigenom försatt sig i ett sämre informationsläge och har försummat sin undersökningsplikt. NN motiverade sitt beslut att inte gå på visning med att hon "redan visste allt om huset". Hon förlitade sig på sin egen, påstått fullständiga, kunskap om fastigheten. När en köpare agerar på sådant sätt och avstår från att ta del av information måste ansvaret för eventuella missförstånd i högre grad falla på köparen själv.

Framför allt framgår av NN:s agerande vid kontraktsskrivningen att hon var medveten om att fastigheten inte var ansluten till kommunalt VA. NN har känt till att anslutningskostnaden skulle tillkomma.

Om man ändå utgår från NN egen version av händelseförloppet, framgår att trots NN:s vetskap om att fastigheten inte var ansluten, och med kännedom om angiven kostnad om 368 000 kr i objektsbeskrivningen, underlät NN i så fall att ställa den

naturliga följdfrågan om vem som stod för den kostnaden. Att ingå avtalet utan att ha förvissat sig i den frågan är grund för medvållande. NN har haft tillfälle att skaffa sig klarhet i frågan men valt att avstå. Hennes agerande utgör ett sådant medvållande som gör det skäligt att ett eventuellt skadeståndsansvar ska bortfalla.

NN yttrade sig över Mäklarens inlägga. Yttrandet återges inte här men det har lästs och beaktats av nämnden.

UTREDNINGEN

Innehållet i objektsbeskrivningen har i relevanta delar återgetts i det föregående under rubriken "Bakgrund".

Nämnden har tagit del av ett beslut från Fastighetsmäklarinspektionen i vilket Mäklaren meddelades en varning med bland annat följande motivering:

"I objektsbeskrivningen har [Mäklaren] även fört in en uppgift om kommunalt VA vid tomtgräns och inom parentes angivit 368 000 kr, utan att förtydliga vad denna prisuppgift innebär.

Mot bakgrund av detta anser Fastighetsmäklarinspektionen att uppgiften om fastighetens vatten och avlopp i objektsbeskrivningen lämnas på ett otydligt och felaktigt sätt som gör det otydligt för mottagaren hur det förhåller sig. [...]"

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

Det som angavs i objektsbeskrivningen – ”kommunalt VA vid tomtgräns (368 000 kr)” – får uppfattas som att avgiften för VA-anslutningen var betald, vilket Mäklaren visste inte var fallet. Han agerade därför oaktsamt när han upprättade objektsbeskrivningen.

Att säljarna skulle betala VA-fakturan från kommunen bedömer nämnden som mycket osannolikt. Skadan får därför anses uppgå till kostnaden för VA-anslutningen, det vill säga 368 000 kr.

Nämnden vill dessutom tillägga följande:

När en fastighet byter ägare blir köparen betalningsansvarig för VA-avgifter som förfaller till betalning på tillträdesdagen eller senare. Det framgår av 37 § vattentjänstlagen. Motsatsvis gäller att säljaren blir ansvarig om avgifterna förfaller före tillträdesdagen. VA-anläggningens huvudman har rätt att hålla inne sin prestation (anslutningen) om fakturan för anslutningen inte betalas. Om en faktura har tillställts säljaren, men denne inte betalar, kan köparen alltså tvingas göra en ny beställning och betala för den.

Parterna förefaller överens om att en faktura för VA-anslutningen hade tillställts säljarna och att den förföll till betalning före tillträdet. Mäklaren har uppgett att han inte kände till detta, men samtidigt medgett att han borde ha bringat klarhet i frågan. Nämnden delar den uppfattningen och anser att Mäklaren även agerade oaktsamt genom att inte ta reda på hur det förhöll sig.

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 (skiljaktig), Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund (skiljaktig), Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Johan Nordenfelt, fastighetsmäklarrepresentant, Per Isberg, fastighetsmäklarrepresentant (skiljaktig) och Guy Wallster, fastighetsmäklarrepresentant. Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin.

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.

Skiljaktig mening; se nästa sida.

Skiljaktig mening

Ordföranden Ingemar Persson samt ledamöterna Per Isberg och Ulf Stenberg var skiljaktiga och anförde följande:

Vi delar majoritetens uppfattning att Mäklaren agerade oaktsamt när han upprättade objektsbeskrivningen. Det som anges där – ”kommunalt VA vid tomtgräns (368 000 kr)” – är närmast obegripligt.

Att texten om VA var obegriplig innebär emellertid inte att NN hade fog för att tolka den på det sätt hon gjorde, det vill säga att anslutningen till VA var betald och att uppgiften om de 368 000 kr endast utgjorde en upplysning om vad anslutningen hade kostat. Det framgår av NN:s egna uppgifter att hon inte ställde någon fråga till Mäklaren om hur det förhöll sig med anslutningskostnaden eller på annat sätt försökte ta reda på detta, något som hon borde ha gjort.

Det hade givetvis varit bra om Mäklaren, även utan en fråga därom, hade kontrollerat om fakturan för VA-anslutningen var betald. Att han inte gjorde det når emellertid inte upp till gränsen för oaktsamhet i fastighetsmäklarlagens mening.

Av anförda skäl anser vi att NN:s krav inte kan bifallas.