

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen Mats Sjöquist

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN och YY har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN och YY har yrkat att nämnden ska fastställa att Mäklaren har ådragit sig skadeståndsskyldighet gentemot dem till ett belopp som motsvarar kostnaden för anslutning till kommunalt VA av fastigheten XX.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

I september 2015 förvärvade NN och YY fastigheten XX för en köpeskilling om 850 000 kr. Affären förmedlades av fastighetsmäklaren Mäklaren.

Vd tidpunkten för försäljningen hade fastigheten enskilt avlopp, men planer fanns på anslutning till kommunalt VA.

GRUNDER

NN och YY

En tid efter förvärvet framkom att det skulle dras fram vatten och avlopp i området. Det visade sig att anslutningen till avloppet är tvingande och att vatten måste anslutas om brunnsvattnet är otjänligt. Eftersom de inte fick information om dessa omständigheter hade de inte med det i beräkningarna när förvärvet gjordes.

I informations- och deklarationshandlingarna för objektet står inget nämnt om att avloppet ska anslutas till kommunalt avlopp. Att så skulle ske var känt för fastighetsägarna och i regionen, dock ej i Malmö där de hade sin bostad. De har även hört fastighetsägare inom området säga att de tyckte det var märkligt att informationen om avloppet inte togs upp under försäljningen.

Kännedomen om omständigheterna borde med stor sannolikhet vara kända för Mäklaren. De anser därför att Mäklaren brustit i skyldigheten att informera om rådande omständigheter. Om information framkommit om den tvingade anslutningen, hade det givetvis varit lämpligt att Mäklaren tagit reda på vad det ungefärligen skulle kosta eller bett spekulanterna göra detsamma. Hade spekulanterna haft kunskap om dessa extra utgifter hade budgivningen med största sannolikhet sett annorlunda ut.

Den tvingande anslutningsavgiften är 212 862 kr. Dessutom tillkommer kostnader på uppskattningsvis 80 000 kr för nedgrävning av LTA-pump samt ledningsdragning mellan hus, pump och kopplingspump, avstånd cirka 60 meter. Driftkostnaderna och eventuella provtagningskostnader för vattenkvalitén tillkommer, men tas förmodligen ut av driftkostnaderna för det nuvarande enskilda avloppet.

De anser att Mäklaren ska ersätta dem med hela det belopp som anläggningen av avloppsanslutningen kommer att kosta.

Mäklaren

Det stämmer att någon information om planerna på att ansluta fastigheterna i området till kommunalt VA inte fanns i objektsbeskrivningen. Det stämmer också att han hade kännedom om dessa planer. Något beslut hade dock inte fattas vid tidpunkten enligt uppgifter som han tagit del av via säljaren.

Han har vid samtliga visningar muntligen och på ett tydligt sätt informerat samtliga spekulanter om den planerade anslutningen. Planerna på anslutningen var

kända för i varje fall merparten av dem som lade bud på fastigheten. Han kan dock inte gå ed på att NN och YY tog del av informationen.

Oavsett hur man ser på den lämnade informationen har fastigheten sålts för en rimlig köpeskilling, där hänsyn tagits till de planer som fanns för området. Därtill kommer det faktum att den anslutning som kommer att ske medför en väsentlig förbättring av fastigheten och även ett avsevärt högre marknadsvärde. Kostnaden för anslutning kommer därtill att vara avdragsgill vid en framtida försäljning. Någon ekonomisk skada föreligger därmed inte.

NN och YY har genmält:

Mäklaren har uppgett att han vid alla visningar muntligen informerat om anslutningen. Detta anser de inte vara sant; ingen av dem fick någon muntlig information. Eftersom en anslutning är kostsam, och i relation till köpeskillingen för denna fastighet en procentuellt stor andel, är det av stor betydelse att en mäklare försäkras sig om att informationen är tydlig och skriftlig.

Mäklarens uppfattning att fastigheten sålts till ett rimligt pris är en spekulativ och märklig kommentar då fastigheten bjöds ut för 575 000 kr och förvärvades för 850 000 kr. Med den tillkommande VA-anslutningen skulle det totalt bli cirka 1 150 000 kr som Mäklaren anser vara rimligt. Deras egentliga smärtgräns låg på 800 000.

Ytterligare en märklig kommentar i Mäklarens svar är att VA-anslutningen skulle förbättra fastigheten och avsevärt höja marknadsvärdet. För det första: vem kan påstå att en VA-anslutning på cirka 300 000 kr skulle betala sig vid en försäljning? För det andra så har de inte köpt fastigheten i syfte att sälja den.

Mäklaren har genmält:

Att det inte föreligger någon ekonomisk skada styrks av det faktum att budgivare 2, som bjudit 820 000, redovisat att han var fullt medveten att det fanns planer på kommunalt VA i området och således diskonterat detta förhållande i sitt bud.

Han har vidare förmedlat tre liknande fastigheter i området under 2015. Fastigheterna såldes för 1 200 000 kr, 800 000 kr och 850 000kr. Då fastigheterna är samma karaktär så framgår det tydligt av denne redovisning att NN och YY köpt fastigheten till ett rimligt pris och inte heller orsakats någon ekonomisk skada.

Vårt i den nu aktuella bedömningen är vidare att anslutningen till det kommunala vattnet inte är tvingande, utan enbart anslutningen till avloppssystemet, vilket

givetvis påverkar den slutliga kostnaden för anslutningen. Vidare så att det inte finns något som motsäger att det inte går att använda befintliga avloppsledningar från huset till befintlig avloppsanläggning som ligger ner mot anslutningspunkten. Därmed borde grävningens kostnaden på tomten kunna besparas.

Det får även anses som uppenbart att en anslutning till VA-systemet kommer medföra faktiska förbättringar på fastigheten och att fastighetens värde stiger i motsvarande mån som kostnaden för anslutningen ifråga. Han kan styrka detta påstående genom en ny förmedling av en fastighet under maj 2016 där fastigheten således om efter budgivning till slutliga 1 060 000 kr. Således hade fastighetens värde stigit från 800 000 kr till 1 060 000 kr under ett år, det vill säga en ökning med 32,5 procent. Vid en bedömning av denna värdeökning kan man inte bortse från det faktum att en kommunal anslutning till VA-nätet är aktuell.

Han har även juli månad 2017 förmedlat om en annan fastighet med ett slutpris om 1 550 000 kr. Värdeökning är i detta avseende således 29 procent från 2015.

När man bedömer detta ärende ska hänsyn även tas till att kommunen meddelat att det finns en möjlighet att avbetala kostnaden på flera år med en avbetalningsplan.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat har Mäklaren gett in underlag för de två andra försäljningar som han hänfört sig till i inlagorna.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadeståndsskyldighet

För skadeståndsskyldighet krävs dels ett uppsåtligt eller oaktsamt åsidosättande av fastighetsmäklarlagens skadeståndssanktionerade regler, dels en ekonomisk skada, dels ett orsakssamband mellan åsidosättandet och skadan. Kravet på orsakssamband innebär i regel att åsidosättandet ska ha varit en nödvändig betingelse för skadans uppkomst.

Oaktsamhet

Enligt 16 § 3 st. fastighetsmäklarlagen ska mäklaren upplysa om sådant som kan antas ha betydelse för en köpare, om och i den mån mäklaren känner till förhållandet i fråga. Lagtextens uttryck "kan antas" visar att beviskravet är lågt ställt;

finns det misstanke om att förhållandet kan vara av vikt, ska mäklaren upplysa om det. Planer på anslutning till kommunalt VA är, enligt nämndens mening, ett sådant förhållande som mäklaren ska upplysa om.

Det är ostridigt att Mäklaren kände till planerna på kommunalt VA. Mäklaren har bevisbördan för att han informerade NN och YY om detta. Mot NN och YY:s bestridande har Mäklaren inte visat att han informerade dem. Nämnden anser därmed att han har agerat oaktsamt.

Skada

Det är NN och YY som har bevisbördan för att de lidit en ekonomisk skada på grund av Mäklarens oaktsamhet. Det är alltså inte så att det åligger Mäklaren att visa att det *inte* föreligger någon skada.

NN och YY har i princip även bevisbördan för skadans storlek. Om nämnden finner det visat *att* det föreligger en skada, har nämnden dock ofta möjlighet att uppskatta skadans storlek, även om ingen bevisning förts i den delen, jfr rättsfallen NJA 2011 s. 576 och NJA 2015 s. 199.

Även om NN och YY kommer att ådra sig en kostnad för VA-anslutningen, är det inte sannolikt att de har lidit en skada som uppgår till det yrkade beloppet, detta eftersom en fastighets värde normalt ökar efter anslutning till kommunalt VA. Det är inte säkert att de ådragit sig någon skada alls; inte sällan ökar en fastighets värde med mer än själva anslutningskostnaden. Det kan även förekomma att fastighetens värde *inte* ökar med anslutningskostnaden, och i så fall föreligger det en skada.

I detta fall har NN och YY, som alltså har bevisbördan, inte visat att det föreligger någon skada. Deras krav kan därför inte bifallas.

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Stina Schmerer, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Björn Willborg, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare och Guy Wallster, fastighetsmäklare. Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin. Nämndens beslut är enhälligt.

Beslutet kan inte överklagas. Den som har begärt ersättning av en fastighetsmäklare och är missnöjd med beslutet kan dock väcka talan i allmän domstol.