

**Anmälare**

NN och YY

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Försäkringsjuristen Chatrin Heselius

**Saken**

Skadestånd

---

**BESLUT**

Mäklaren rekommenderas att betala 2 000 kr till NN och YY.

---

**YRKANDE M.M.**

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 485 174 kr.

Mäklaren har medgett att betala 2 000 kr men i övrigt bestridit yrkandet.

**BAKGRUND**

NN och YY förvärvade fastigheten XX samt tecknade ett entreprenadavtal för uppförande av en bostadsbyggnad på fastigheten. Fastigheten, men inte entreprenaden, förmedlades av Mäklaren.

## GRUNDER

### NN och YY

Grunden för deras krav är utebliven och felaktig information om vad som ingick i köpet och vilka åtgärder som krävdes för att få bygga på tomten. Detta har orsakat dem extra och oväntade kostnader.

Nybyggnadsprojektet som de blev intresserade av marknadsfördes till fast pris om 6 166 000 kr. Efter att de besökt tomten, som säljaren visade dem, fick de några dagar senare besked att turen gått till dem. De uppmanades då att kontakta företaget Dast Stenhus, vilket de gjorde. De fick då mer information om huset.

Utgångspunkten var från första början att de skulle få bygglov till tomten och att tomten fick bebyggas, annars skulle de ha möjlighet att begära återgång av köpet.

De tyckte att upplägget var oklart om vem som hade ansvar för olika moment i försäljningen. Mäklaren informerade inte om vad som var just hennes uppdrag. Denna brist medgav hon senare i ett mejl den 15 december 2016. Först i december 2016 fick de alltså klarhet i att Mäklaren endast skulle medverka vid försäljningen av tomten.

De anser att Mäklaren åsidosatte sina plikter på många sätt under köpets gång. Det handlar om att hon inte tog reda på och informerade dem om fakta och kostnader samt att hon även i övrigt hanterade försäljningen slarvigt. Detta har orsakat dem extra kostnader och långdragna diskussioner om oklarheter.

Mäklaren visade bristande engagemang när de skulle skriva bokningsavtal för tomten. De fick ingen information om vad som gällde för nybyggnation i X-köping. Att arkeologiska undersökningar måste göras före byggstart nämndes inte, och därmed inte heller vem som skulle stå för dessa kostnader. De frågade också angående anslutningsavgifter och fick då muntligt svar att det ingick i tomtpriiset. Anslutningsavgifterna kom slutligen att belasta dem med en extra kostnad om 156 688 kr. Kostnaden för anslutning av el uppgick till 20 000 kr. Kostnaden för arkeologiska undersökningar kommer att belasta dem med cirka 30 000 kr; hittills har de betalat 21 935 kr 50 öre.

När det var dags att skriva köpekontrakt, med förbehåll att de kunde häva köpet om arkeologerna skulle hitta fyndigheter som omöjliggjorde byggnation inom rimlig tid, var kontraktsförslagen mycket bristfälliga. Detta gjorde att de istället kom överens med säljaren om att vänta tills de fått utlåtande från Länsstyrelsen. Att det även behövdes servitut för dagvattenledning hade Mäklaren ingen vetskap om.

Det fick de förhandla om direkt med säljaren för att få dra ledningen genom deras tomt till bäcken. Kostnad för servitut: nedlagd egen arbetstid 2 timmar á 600 kr plus inskrivningsavgift om 375 kr, summa 1 575 kr.

När köpekontraktet skulle skrivas fick de komma överens med säljaren om formuleringarna. Uppenbarligen kunde Mäklaren inte skriva ett korrekt och begripligt kontrakt utifrån gällande förutsättningar. Då hade det gått cirka sju månader från det att bokningsavtalet undertecknades, från den 12 september 2016 fram till den 2 maj 2017. Både byggföretaget och säljaren fick gripa in och hjälpa Mäklaren att komma fram till en klausul så att de kunde gå vidare. De var helt överens med säljaren om hur de ville ha det. I objektsbeskrivningen, som de fick först i samband med undertecknandet av köpekontraktet, fanns ett flertal felaktigheter. Där nämndes köp av ett nybyggt hus, men kontraktet gällde ju bara tomten.

När de den 27 maj 2017 skulle ordna med köpebrev och betala resterande del av köpeskillingen, undertecknade de likvidavräkningen och köpebrevet. Handlingarna var feldaterade till den 31 augusti 2017. De kunde således inte söka lagfart med detta köpebrev, utan var tvungna att göra om det med korrekt datum. Detta orsakade att de blev tvungna att planera om sina åtaganden för att kunna underteckna ett nytt köpebrev. De uppskattar sin extra kostnad till 2 000 kr.

I samband med slutuppgörelsen överlämnade Mäklaren en mäklarjournal som definitivt inte stämde med verkligheten:

*"Upplyst uppdragsgivaren om dennes skyldigheter enligt lag (2006:985) om energideklarationen för byggnader."* De frågar sig vilka byggnader som avsågs. Det handlade ju om en tomt utan några som helst byggnader.

*"2017-04-25; att mäklaren har verkat för att köparen ska undersöka fastigheten."* Detta har det inte nämnts ett ord om och nu har de redan bygglov för sitt hus. Det är ett alltför sent påpekande.

*"Varit observant beträffande frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen samt vid behov uppmärksammat parterna på möjligheten att villkora köpet"*. Detta stämmer inte alls. Mäklaren var passiv under hela processen och satte sig inte in i olika frågeställningar. Rådgivningsskyldigheten har uteblivit.

*"2017-06-27; verkat för att köpare och säljare träffat överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen."* De fick ingen hjälp av Mäklaren, hon visade ett totalt ointresse att föreslå lösningar på problemen. Detta har de kommit överens om med säljaren själva.

I journalen stod rätta datum för *”likvidavräkning undertecknad, köpebrev undertecknat, uppdraget slutfört”*. Men längre ner där parterna skulle signera mottagandet av handlingen stod det återigen fel datum. YY avstod att skriva under handlingen på grund av så många felaktigheter.

De anser att Mäklaren misskötte sin uppgift genom utebliven rådgivning både till säljaren och till dem som köpare. De fick inte information om att affären bara skulle handla om ett skrivuppdrag, det framgick inte av handlingarna heller. De är mycket missnöjda.

De kan nu konstatera att hela processen försenades med nio månader. Första beräknade datum för inflyttning var före jul 2017. Nu har de fått bekräftat att tillträdet istället blir i slutet av september 2018. Detta förklaras av att Mäklaren inte informerade säljaren om vad som krävdes för att sälja denna typ av tomt, belägen utanför tätbebyggt område och utan befintliga VA-ledningar samt kravet på arkeologiska undersökningar. De anser att 5 000 kr/vecka i förseningsavgift är rimligt. Med 39 veckors försening blir det 195 000 kr.

Historien slutar inte här eftersom byggföretaget kan kräva tillägg på huspriset på grund av försenad byggstart. De förbehåller sig därför rätten att återkomma med tilläggskrav om så sker. Det har varit bekymmersamt för dem under tiden från att det att bokningsavtalet undertecknades tills att de fått klartecken från Länsstyrelsen att tomten fick bebyggas. De har inte fått den information som de kunde förvänta sig.

### **Mäklaren**

Hon fick i juni 2016 uppdrag att förmedla den aktuella fastigheten. Fastigheten var en del av en större tomt och en avstyckningsprocess pågick. Avstyckningen beräknades vara klar under hösten 2016.

Hon hade endast i uppdrag att förmedla den obebyggda tomten. Säljarna hade skrivit under ett samarbetsavtal med en entreprenör, Dast AB (nedan Dast), som skulle uppföra ett bostadshus på fastigheten. Byggnaden kunde anpassas efter köparens önskemål. Hon hade inget uppdrag avseende entreprenaden eller andra frågor som behövde lösas med anledning av byggnationen.

NN och YY undertecknade ett icke bindande bokningsavtal i september 2016. I anslutning härtill inledde de en dialog med Dast angående entreprenaden. Det rörde initialt visst missförstånd kring vilka frågor som omfattades av hennes uppdrag och vilket ansvar som vilade på parterna själva respektive Dast. NN och YY tycktes inte

ha uppfattat att hon endast ansvarade för förmedlingen av fastigheten och vad detta innebar för förmedlingsprocessen. Hon skickade därför ett mejl till NN och YY den 15 december 2016 där hon tydliggjorde att hon endast var ansvarig för förmedling av fastigheten och att alla frågor som behövde lösas med anledning av entreprenaden skulle diskuteras med entreprenören Dast eller med säljarna.

I mitten av december meddelade Lantmäteriet att avstyckningen var klar och hon tog fram ett utkast till köpeavtal. Det dröjde innan avtalet undertecknades. Den 25 januari 2017 fick NN och YY besked om att kostnaden för anslutning till kommunalt VA-nät var högre än förväntat. Under samma månad meddelade Länsstyrelsen säljarna att det måste göras en arkeologisk utgrävning innan fastigheten kunde byggas.

Under tiden reviderades utkastet till köpekontraktet ett flertal gånger. Det bindande kontraktet undertecknades den 2 maj 2017. Utgrävningen färdigställdes några veckor senare och Länsstyrelsen godkände byggnation på tomten. Tillträde hölls den 27 maj. Av misstag feldaterade hon köpebrevet. Ett korrekt köpebrev upprättades cirka två veckor senare.

NN och YY undertecknade den slutliga beställningen av entreprenaden den 13 augusti 2017 och kommunen lämnade startbesked den 15 november 2017.

NN och YYs krav är huvudsakligen grundat på att hon inte har utrett vilka arbeten, åtgärder och kostnader som kunde bli nödvändiga med anledning av nybyggnationen och att de därför fick information om detta i ett för sent skede. De menar även att detta medförde att byggprocessen fördröjdes. Hon inte har haft något uppdrag att förmedla entreprenaden och har inte varit ansvarig för att utreda frågor relaterade till byggnationen. Hon har trots detta engagerat sig för att hjälpa NN och YY att få svar på sina frågor och sett till att hänvisa dem till ansvarig part när hon inte har haft möjlighet att ge svar. NN och YY har haft information om samtliga kostnader de kräver ersättning för innan de valde att underteckna det bindande köpekontraktet den 2 maj 2017. Det stod även innan denna tidpunkt klart att byggprocessen inte skulle hinna färdigställas enligt ursprunglig plan. NN och YY skriver i sin anmälan att kostnaderna hade kunnat klargöras innan försäljningen inleddes och att de då kunde ha fattat ett beslut i ett tidigare skede. Det har inte klargjorts vilket beslut som i sådana fall skulle ha fattats. NN och YY har inte anfört att de på något sätt hade varit förhindrade att frånträda affären utan att drabbas av skada. De har haft all möjlighet att utan risk för skadeståndskrav eller andra kostnader frånträda bokningsavtalet eller försöka omförhandla priset om de var av uppfattningen att priset på fastigheten var för högt med hänsyn tagen

till de totala kostnaderna för byggnationen eller om de inte kunde acceptera dröjsmål i byggnationsprocessen. Hon påtalade denna möjlighet för NN och YY. De valde trots detta att underteckna köpekontraktet till överenskommet pris om 2 100 000 kr.

Hon bestrider att hon skulle ha agerat oaktsamt i något avseende och att det agerande som NN och YY lägger henne till last på något sätt skulle ha orsakat dem en skada.

Hon bestrider även att reklamation har skett i tid. NN och YY fick kännedom om samtliga förhållanden som nu åberopas som grund för skadeståndskrav under våren 2017 och senast före undertecknandet av köpekontraktet. Reklamation tillställdes henne den 30 december 2017. NN och YY har uppgett att de skickat in en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen (FMI) den 23 juli 2017. Av 26 § fastighetsmäklarlagen framgår att en köpare som vill kräva skadestånd från mäklaren måste underrätta mäklaren om detta inom skälig tid. FMI prövar endast disciplinären och kan inte fatta beslut eller lämna rekommendationer i fråga om skadeståndsansvar. En anmälan till FMI utgör därför inte en underrättelse om skadeståndskrav och kan inte tillmätas betydelse som en giltig reklamation.

NN och YYs krav och hennes bemötande har nedan delats upp i följande delar:

- a. Information om omfattningen av hennes uppdrag
- b. Den arkeologiska utgrävningen
- c. Anslutning av el, vatten och avlopp
- d. Revision av köpekontrakt och reglering av servitut
- e. Försenad byggprocess

NN och YYs krav på ersättning för påstådda kostnader till följd av att de var tvungna att avsätta tid för att skriva under ett nytt köpebrev har medgetts och kommenteras därför inte.

#### *Information om omfattningen av hennes uppdrag*

Hon informerade muntligen NN och YY om att hon endast ansvarade för förmedling av tomten i samband med att de anmälde intresse för fastigheten. Under rubriken "Övrigt" i annonsen angavs även att "Om ni är intresserade av husen och har fler frågor vänligen kontakta ZZ, Dast AB Tel/mob: [telefonnummer] (Bilderna på husen är exempelbilder hur Dast bygger sina Skånelängor) [Mäklarföretaget]"

*förmedlar endast tomten.”* Den i ärendet ingivna annonsen är en återskapad kopia på den information som ingick i annonsen som låg på mäklarfirmans hemsida. Efter att annonsen tagits bort från hemsidan är det tyvärr inte möjligt att få fram en exakt kopia på hur annonsen såg ut.

Vidare framgår på objektsbeskrivningens första sida att ”[Mäklarfirmans] förmedlar endast tomten och sedan står Dast AB för försäljningen av hus med entreprenad.” På objektsbeskrivningens andra sida hänvisas till ZZ på Dast för frågor om entreprenaden. Av objektsbeskrivningen har således tydligt framgått att hennes uppdrag endast avsåg fastigheten och inte entreprenadkontraktet. Objektsbeskrivningen har tillsammans med informationsbroschyrer från Dast m.m. fram till undertecknande av bokningsavtal funnits tillgänglig på mäklarfirmans hemsida. Det kan även noteras att NN och YY inledde kontakten med Dast redan i augusti och hade möten med ZZ innan de undertecknade bokningsavtalet. Även om det initialt har rått missförstånd i fråga om hennes ansvar, har hon i mejl den 15 december 2016 tydliggjort att förmedlingsuppdraget endast avsåg fastigheten och att alla frågor som behöver lösas med anledning av entreprenaden därför skulle diskuteras med Dast eller med säljaren. NN och YY fick denna information i mycket god tid innan undertecknande av bindande köpekontrakt och hade haft möjlighet att kontakta ansvariga parter för att reda ut samtliga frågor som behövde lösas med anledning av byggnationen.

#### *Den arkeologiska utgrävningen*

NN och YY har ansett att hon med hänsyn till sin erfarenhet borde ha förstått att utgrävningar sannolikt skulle krävas innan bygglov beviljades. Med anledning härav noteras att hon inte hade förmedlat några objekt i X-köping tidigare och att hon inte kände till att området var särskilt rikt på arkeologiska fynd. Hon fick del av Länsstyrelsens beslut om att en arkeologisk undersökning skulle genomföras i januari 2017 och informerade NN och YY om detta kort därefter. Mejllet från ZZ den 21 oktober 2016 avser en förundersökning som typiskt sett sker innan nybyggnation för att avgöra om några mer omfattande undersökningar är nödvändiga. Det fanns i detta skede ingen anledning att anta att utgrävningsprocessen skulle dra ut på tiden på det sätt som skedde. NN och YY fick information om behovet av och kostnaden för utgrävning i mycket god tid innan det bindande köpekontraktet undertecknades.

#### *Anslutning av el, vatten och avlopp*

Hon fick information om kostnaderna för anslutning av el, vatten och avlopp i januari 2017. Dast lämnade informationen till NN och YY den 25 januari 2017. NN

och YY informerades om kostnaderna i mycket god tid innan köpekontraktet undertecknades. I det mejl den 17 augusti 2016 som NN och YY hänvisat till i sitt skadeståndskrav har hon på frågan "Önskar veta vilket som är priset på tomten och vad som ingår i det priset; anslutningsavgifter m.m." svarat "Tomten kostar 2,1 miljoner. Det tillkommer anläggning av trädgård och hårdgjorda ytor runtom huset. Michael har full koll på alla kostnader så ta det med honom." Hon har inte, som NN och YY menar, uppgett att anslutningsavgifter skulle ingå i priset för fastigheten. Hon har hänvisat till Dast för svar angående anslutningskostnader.

#### *Revision av köpekontrakt och reglering av servitut*

Hon presenterade ett utkast till köpekontrakt den 6 december 2016. Efter att utkastet tagits fram, lyftes frågan om kostnader för VA-anslutning. I januari 2017 fick hon kännedom om att en arkeologisk utgrävning skulle genomföras. Parterna och hon kom överens om att man skulle vänta med undertecknande av köpekontrakt till dess Länsstyrelsen hade lämnat besked om att byggnationen kunde genomföras och tills VA-kostnaden var utredd. När utgrävningen dröjde önskade dock NN och YY och säljarna ett nytt utkast till kontrakt som reglerade kostnaden för utgrävning, att köpet skulle vara svävande till dess Länsstyrelsen lämnat sitt godkännande och att tillträdet var avhängigt Länsstyrelsens besked. Vidare skulle ett servitut för dagvattenledning och ett utsiktsservitut regleras. Hon skickade uppdraget att ta fram klausulerna till mäklarföretagets juristavdelning. NN och YY var dock inte nöjda med juristavdelningens förslag och kom överens med säljarna om andra formuleringar.

När det första utkastet presenterades kände hon inte till den arkeologiska utgrävningen. NN och YY hade inte informerat henne om behovet av att reglera ett servitut. Det mejl från ZZ som bifogats anmälan har inte tillställts henne. En fastighetsmäklare har inget generellt ansvar för att utreda vilka servitut som kan vara nödvändiga för att genomföra en nybyggnation eller bistå med inskrivningsförfarande. Det avtalsformuleringar som togs fram av henne och mäklarföretaget har inte på något sätt varit undermåliga.

NN och YY hade inte kunnat undvika inskrivningskostnaden för servitut om frågan hade kommit upp i ett tidigare skede. Det finns inte heller någon grund för påståendet om att datumet för köpekontraktets undertecknande skulle ha någon betydelse för bygglovs-kostnaden och att NN och YY skulle ha kunnat undgå kostnaden om kontraktet hade undertecknats tidigare. Det kan vidare ifrågasättas om det fak-



tum att kontraktstilkastet behövde revideras haft någon betydelse för att under-tecknande av avtalet dröjde. Den främsta orsaken härtill tycks vara Länsstyrelsens utgrävning och den osäkerhet som rådde kring möjligheten till byggnation.

### *Försenad byggprocess*

NN och YY har även anført att byggprocessen försenats med nio månader till följd av ovanstående brister i hennes informationsförmedling och att hon i allmänhet inte var behjälplig i frågor som behövde lösas med anledning av entreprenaden. Säljarnas och hennes avsikt var att köpekontraktet skulle kunna undertecknas så snart som möjligt, och det är självklart beklagligt att processen tog betydligt längre än förväntat. Det framhålls dock återigen att NN och YY har fått tydlig information om att hennes uppdrag endast avsåg fastigheten. Hon har inte haft någon skyldighet att utreda frågor om servitut, anslutningsavgifter, krav för beviljande av bygglov etc. Förseningen har inte orsakats av hennes handlande, utan tycks i första hand ha föranletts av den arkeologiska utgrävningen och att NN och YY hade många önskemål på entreprenaden och gjorde omfattande ändringar i den byggnad som ursprungligen tagits fram av Dast. Den slutliga beställningen av entreprenaden undertecknades först den 13 augusti 2017 och kommunen meddelade startbesked den 15 november 2017. Det kan även noteras att det redan innan under-tecknande av köpekontraktet stod klart för NN och YY att byggnationen inte skulle bli färdigställd till jul 2017. Vid tidpunkten för undertecknande förväntades byggprocessen kunna inledas tidigast hösten 2017 och beräknades, inklusive semesterveckor, ta cirka 43 veckor.

Det noteras avslutningsvis att en nybyggnationsprocess aldrig är helt förutsebar och att den fastighetsköpare som väljer att inleda en sådan måste vara medveten om risken för att myndighetsbeslut och dylikt medför tidsutdräkter och att oförutsedda kostnader kan tillkomma. Den entreprenad som NN och YY slutligen undertecknade beställning för var betydligt dyrare än Dasts ursprungliga förslag på grund av alla tillval och ändringar som NN och YY önskade.

### *Sammanfattning*

Hon hade endast haft i uppdrag att förmedla tomten och hade inte något ansvar för frågor som behövde lösas med anledning av entreprenaden och nybyggnationen, och hon agerade inte oaktsamt vid utförandet av uppdraget. NN och YY hade information om alla de omständigheter de lagt till grund för sitt skadeståndskrav i god tid innan de undertecknade köpeavtalet. Förseningen i byggprocessen

orsakades inte av henne. NN och YY har inte orsakats någon skada och det föreligger inget orsakssamband mellan det agerande NN och YY lägger henne till last och den påstådda skadan.

### **NN och YY har genmält:**

Mäklaren har varken i sin annonsering eller på annat sätt informerat dem om att hon endast hade hand om försäljningen av tomten. Det framgår tydligt av Mäklarens förslag till slutliga kontrakt med bilagor. Det är anmärkningsvärt att Mäklaren marknadsförde fastigheten med hus, detaljerat beskrivet med pris 6 166 000 kr, men ingen information om tomtens pris. Återskapandet av annonsen är en felaktig efterkonstruktion.

Från bokningsavtalet den 16 september 2017 till den 15 december 2017 gick det tre månader och under denna tid hade Mäklaren möjlighet att klargöra vad som gällde beträffande hennes ansvarsdel vid försäljningen av tomten. Så skedde inte.

Att skriva ett köpeavtal med svärvillkor hade inte med avstyckningen av tomten att göra överhuvudtaget. De vidhåller att mäklarens passivitet och oförmåga var enda anledning att kontraktet inte undertecknades tidigare. (Tomt nr 1 såldes direkt med bindande köpekontrakt och lagfart erhöles i början på 2017.)

När de fick veta att förutsättning för byggnationen var godkännande från Länsstyrelsen att arkeologiska undersökningar hade slutförts, blev de tveksamma och ville ha mer information. Mäklaren var i allra högsta grad involverad i dessa diskussioner, men hon valde att inte agera. Här kände de att Mäklaren stod enbart på säljarens sida, varför de med hjälp av Dast AB förhandlade med säljarna, vilket de tyckte var fel eftersom det fanns en mäklare som hade i uppdrag att förmedla objektet. Det handlade givetvis om kostnader och vem som skulle betala dessa kostnader. De tyckte att tomten var dyr nog med sina 2 100 000 för att ytterligare belasta dem med avgifter som de inte hade blivit informerade om på något sätt. Eftersom Länsstyrelsen inte i förväg kunde lämna besked om hur stor omfattningen och kostnaden skulle bli, och om de överhuvudtaget kunde bygga på tomten, ville de inte skriva ett bindande avtal utan svärvillkor. Säljaren var helt överens med dem om att de inte hade nytta av tomten, om de inte kunde bygga på den och därmed skulle köpet få återgå om så blev fallet.

Eftersom Mäklaren inte förmådde att skapa ett villkorat avtal, valde parterna att vänta tills de visste resultatet från utgrävningarna. Att Mäklaren inte skulle haft denna info är helt obegripligt. Hon har bara hållit sig i bakgrunden utan att aktivt agera för att lösa problemen.

Själva förseningen berodde absolut inte på deras agerande att göra ändringar i utformningen av huset. Bygglovsansökan inkom till kommunen redan den 23 december 2016. Kommunen ville dock ha vissa förtydligande, bland annat hur dagvattenhantering skulle lösas. Bygglov beviljades den 6 mars 2017. Detta var då behäftat med bygglovs kostnad om 55 910 kr. Byggstart var således helt möjligt under våren 2017 som planerat, om inte hinder skulle uppstått med arkeologiska undersökningar av tomten.

Det är också en lögn att Mäklaren skulle ha påtalat möjligheten att omförhandla priset. Det har de på eget initiativ gjort själva med säljarna.

Först ville de låta Fastighetsmäklarinspektionen göra en bedömning om Mäklaren agerat i enlighet med fastighetsmäklarlagen och god fastighetsmäklarsed. Mäklaren valde dock att återkalla sin mäklarregistrering, varför ärendet inte behandlades. De ville vänta med reklamationen med skadeståndskrav tills de fått bättre vetenskap om alla extra kostnader som drabbat dem på grund av Mäklarens försumlighet.

Frasen "Köparna undertecknar den slutliga beställningen av entreprenaden den 13 augusti 2017 och kommunen lämnar startbesked den 15 november 2017" stämmer inte. De kan inte förstå var detta kommer ifrån. Det har inte heller någon relevans eftersom allt var försenat så de kunde inte skynda på byggstarten.

Som svar till påståendet att de inte skulle reklamerat i tid, vill de ge in tre stycken fakturor från av Länsstyrelsen anlitate CMB Uppdragsarkeologi AB, den sista från den 19 mars 2018. Det var alltså först i mars, tre månader efter reklamationen som de visste vad totalkostnaden för de arkeologiska undersökningarna blev. De har inte tidigare kunnat specificera skadeståndet i kronor, varför de väntat med detta. De hävdar att de agerade så fort det var motiverat. Dessutom är fortfarande oklart om Dast AB fakturerar för försenat byggstart.

Angående information om omfattningen av Mäklarens uppdrag: Det finns inga bevis på det som Mäklaren påstår. Som framgår av den riktiga bifogade annonsen finns ingen information om detta. De skulle vilja kalla det urkundsförfalskning. Det framgår också av Mäklarens mejl med slutliga köpehandlingar den 25 april 2017, se speciellt objektsbeskrivningen att Mäklaren hänvisar till annonsen och där står priset 6 166 000 kr istället för 2 100 000 kr. Detta har de fått påpeka vara fel, varför Mäklaren rättade till objektsbeskrivningen.

Angående den arkeologiska utgrävningen: De vill informera om att Mäklaren i stort sett ända från början, tillsammans med säljaren, har varit medveten om att arkeologiska undersökningar måste göras, dock inte i vilken omfattning. Mäklaren har inte informerat dem om någonting, hon har hållit sig osynlig och låtit andra sköta hennes uppdrag. Slutkostnaden fick de veta först den 6 april 2018 via mejl och fakturakopia från säljaren.

Angående anslutning av el, vatten och avlopp: De vill framhålla att tecknandet av köpeavtal dröjde på grund av Mäklarens försumlighet. Efter att husets utformning var klar fick de besked om vilka ytterligare kostnader som kom att belasta dem. Redan den 17 augusti 2016 frågade de speciellt om vad som ingick, men fick inte något relevant svar. Den 15 december vaknade Mäklaren och bad om ursäkt. Skadan var redan skedd.

Angående revision av köpekontrakt och reglering av servitut: Mäklaren har naturligtvis haft kontinuerlig kontakt med sin uppdragsgivare och varit informerad om alla turer. Det är dåligt att skylla ifrån sig.

Om en mäklare åtar sig uppdraget att hjälpa till med ett avtal så förväntar de sig att det ska vara korrekt. Det borde rimligen vara så att det är mäklaren som har ansvaret vad som står i handlingarna, oavsett om företagets specialkunskap har anlåtats i sammanhanget. De bifogar förslag till tilläggskontrakt som istället skulle ha varit ett servitutsavtal. Dessutom saknades utsiktsservitutet i Mäklarens förslag. De tröttnade på alla turer kring dåliga avtalsförslag och ordnade avtalet själva.

Angående försenad byggprocess: Det finns inga bevis på att Mäklaren på något sätt informerade dem om de olika extra kostnader som tillkom under processen. Faktum är att bygget är försenat med nio månader. De håller inte med om att mäklaren var behjälplig i frågor som behövde lösas. Hade så varit fallet hade detta ärende aldrig behövt förekomma. Skulle Mäklaren med sina tio års erfarenhet och med säljarnas hjälp tagit reda på vad som behövde göras för att bygga på dessa tomter, vilket var avsikten med avtalet med byggentreprenören, hade de kunnat genomföra sitt husbygge i lugn och ro.

Det har naturligtvis inget samband med deras reklamation att huset blev dyrare än huset i annonsen. De har fått tydlig information från Dast AB och godkänt alla prisjusteringar på grund av ändringar i husets utformning.

Deras skadeståndskrav kvarstår för kostnader för bygglov med 55 910 kr, elanslutning 27 625 kr, VA-anslutningar 156 688 kr, arkeologiska undersökningar 32 935

kr, nytt köpebrev 2 000 kr, kostnad för ansökan om servitut 1 575 kr, förseningsavgift 39 veckor 195 000 kr, sammanlagt 471 733 kr. Dessutom förbehåller de sig rätten att återkomma med eventuella oförutsedda kostnader som kan drabba dem på grund av Mäklarens försumlighet. (Nämndens anmärkning: Ett ytterligare yrkande om 13 441 kr har framställts av NN och YY, se vidare nedan.)

De har fått lida på grund av Mäklarens försumlighet, icke-agerande, nonchalans, utebliven rådgivning och alla dessa bristfälliga kontraktsförslag med kopior och felaktiga påståenden för att slippa ta sitt ansvar. Detta var första gången de byggde hus från grunden och de hade ingen tidigare erfarenhet. Detta kan rimligtvis inte anses vara acceptabelt vad man kan förvänta sig av en fastighetsmäklare. De hade behövt tiden för att skapa sitt nya hus och kunna glädjas åt det istället för att kämpa för att få ärendet utrett.

#### **Mäklaren har genmält:**

Med anledning av den till NN och YYs yttrande bifogade, ej undertecknade, objektsbeskrivningen tillägger hon att flera versioner av både objektsbeskrivning och avtal togs fram innan köpare och säljare var nöjda. Det är möjligt att ett felaktigt pris av misstag angavs i någon av dessa versioner. Det korrigerades dock innan undertecknande.

#### **NN och YY har genmält:**

De framställer ett nytt yrkande om 13 441 kr som avser kostnad för utsättning och lägeskontroll enligt faktura från kommunen den 24 maj 2018. Detta kände de inte till att de skulle betala.

#### **Mäklaren har genmält:**

Hon bestrider kravet avseende utsättning och lägeskontroll med hänvisning till samma grunder som tidigare åberopats. Återigen vill hon framhålla att hon endast har förmedlat tomten och att hon inte har haft något ansvar att utreda kostnader som skulle tillkomma med anledning av byggnationen. Kostnad för utsättning och lägeskontroll är dessutom sedvanliga kostnader i samband med uppförande av en ny byggnad. NN och YY har varit fullt medvetna om att bygglovsrelaterade kostnader skulle tillkomma. Det bör även ha framgått av aktuellt bygglovsbeslut att utsättning och lägeskontroll var nödvändigt. Det bestrids även att kostnaden för utsättning och lägeskontroll skulle ha haft någon påverkan på NN och YYs köpbeslut.

Vad gäller kostnaden för anslutning till elnätet känner hon inte till när NN och YY fick kännedom om den exakta kostnaden och hon har själv inte känt till kostnaden.

De måste dock redan innan köpet ha känt till att en sådan kostnad skulle tillkomma, även om det exakta beloppet ännu var oklart.

## UTREDNINGEN

På fråga från nämnden har NN och YY uppgett att de före köpet hade kännedom om följande kostnadsposter. Bygglov, VA-anslutning, elanslutning, arkeologiska undersökningar och servitut.

## NÄMNDENS BEDÖMNING

### *Allmänt om skadestånd*

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att han eller hon uppsåtligt eller av oaktsamhet har åsidosatt någon skadeståndssanktionerad regel 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 aktsamt.

Det är normalt den skadelidande som har bevisbördan för samtliga dessa omständigheter: uppsåt eller oaktsamhet, orsakssamband och skada. Vad gäller orsakssambandet behöver detta inte alltid vara fullt styrkt utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

### *Bedömningen i detta fall*

NN och YY har begärt skadestånd för sina kostnader för bygglov, anslutningsavgifter, utsättning och lägeskontroll, arkeologiska undersökningar, servitut och nytt köpebrev. Därutöver har de begärt skadestånd med 195 000 kr på grund av att husprojektet blev försenat; beloppet har beräknats som 5 000 kr per försenad vecka.

Mäklaren har uppgett att de kostnader som gjorts gällande i ärendet, bortsett från kostnaden för nytt köpebrev och den begärda "förseningsavgiften", var kända för NN och YY innan de ingick ett bindande köpekontrakt. NN och YY har inte invänt mot påståendet och det får delvis också stöd av ingivna handlingar. Det innebär att NN och YY inte har lidit någon ekonomisk skada såvitt avser kostnaderna för bygg-

lov, anslutningsavgifter, arkeologiska undersökningar och servitut; de hade ju möjlighet att beakta dessa kostnadsposter innan de ingick avtalet. Detsamma får anses gälla för de bygglovsrelaterade posterna utsättning och lägeskontroll. Att de inte hade kännedom om storleken på de olika posterna saknar skadeståndsrättslig betydelse; någon skyldighet för Mäklaren att ta reda på hur stora kostnaderna skulle bli fanns inte.

När det gäller kostnaderna för nytt köpebrev har Mäklaren medgett yrkandet och det ska därför bifallas.

Beträffande den begärda "förseningsavgiften" om 195 000 kr gör nämnden följande bedömning. Ett förseningsvite innebär att två avtalsparter i förväg, redan när avtalet ingås, bestämmer att ett dröjsmål ska ersättas med ett visst belopp. Nivån på vitet brukar utgå från den skada som *typiskt sett* uppstår på grund av en försening. Ett förseningsvite kan således betraktas som ett normaliserat skadestånd. Vitet utgör också ett påtryckningsmedel på den part som ska leverera varan eller utföra tjänsten att inte hamna i dröjsmål. Något avtal om förseningsvite mellan NN och YY och Mäklaren finns emellertid inte. Inte heller har NN och YY visat, eller ens påstått, att de skulle ha lidit någon ekonomisk skada på grund av förseningen.

Sammanfattningsvis är det alltså inte visat att NN och YY har lidit någon skada. Vid denna bedömning saknas det anledning att ta ställning till om Mäklaren agerade oaktsamt i något avseende. Nämnden vill dock påpeka att om en mäklare får i uppdrag att förmedla en obebyggd tomt, men marknadsför den tillsammans med en entreprenad, är det viktigt att mäklaren på ett tydligt sätt och på ett tidigt stadium, helst redan i den inledande marknadsföringen, informerar spekulanterna om att mäklaren endast har uppdrag att förmedla tomten.

---

På nämndens vägnar:

---

Folke Grauers

**INFORMATION**

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Eva Nordin, Konsumentvägledarnas förening, 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.