

**Anmälare**

NN

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Förbundsjuristen FA

**Saken**

Skadestånd

---

**BESLUT**

Mäklaren rekommenderas att betala 67 971 kr till NN.

---

**YRKANDEN M.M.**

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 67 971 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

**BAKGRUND**

Den 5 januari 2018 förvärvade NN den obebyggda fastigheten XX för 760 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

NN har gjort gällande att Mäklaren före köpet uppgav att alla VA-anslutningsavgifter var betalda och att den uppgiften var felaktig.

## GRUNDER

### NN

Det handlar om köp av en tomt där Mäklaren muntligt gav utfästelse om att anslutningsavgifterna var betalda. VA-anslutningsavgifterna var dock inte betalda.

Frågan berörs i köpekontraktets § 8. Hans yrkande bygger på Mäklarens tydliga svar på frågan om anslutningsavgifter, att de var betalda, vilket han och hans partner uppfattade tydligt som en utfästelse. Mäklaren nämnde inget om innehållet i köpekontraktets § 8, varken när de resonerade om tomten och priset, eller senare då handlingarna presenterades eller då de skulle skrivas under.

### Mäklaren

I köpekontraktet står det mycket riktigt att anslutningsavgiften för VA är betald om betalningsansvar inträtt, vilket även framgår av standardklausulen i köpekontraktet.

Den avgift som NN begär skadestånd för är emellertid inte någon anslutningsavgift för VA till tomtgräns utan den kostnad som utgår i samband med bygglovsansökan. Då bygglov inte var sökt i samband med köpekontraktets tecknande hade inget betalningsansvar inträtt. Klausulen är alltså korrekt utformad.

Hon vill understryka att hon aldrig utfäst att anslutningsavgiften varit betald i sin helhet, utan endast att avgiften för framdragning till tomtgräns erlagts. Eftersom det varit fråga om en obebyggd tomt, där det var nödvändigt att dra vissa ledningar för att få VA till det blivande huset, är det naturligt att vissa ytterligare kostnader måste tillkomma för ledningsdragningar.

Sammanfattningsvis avser det yrkade beloppet avgifter som inte omfattas av den garanti som återfinns i köpekontraktet, och hon inte heller lämnat några uppgifter som gett NN anledning att tro att inga ytterligare anslutningsavgifter skulle tillkomma.

### NN har genmält:

De uppgivna kostnaderna avser en faktura från X-köpings kommun till YY AB som vidarebefordrades till honom och som han betalade den 18 juli 2018. Beloppet uppgick till 54 377 kr plus moms om 13 594 kr. Kostnaderna avser kommunal VA-anslutning, vilka Mäklaren med emfas hävdade var betalda då de resonerade om priset på tomten.

I Mäklarens inlägga anges följande. ”Mäklaren vill understryka att hon aldrig utfäst att anslutningsavgiften varit betald i sin helhet, utan endast att avgiften för framdragning till tomtgräns erlagts.” Detta stämmer inte med vad hon uttryckte under deras samtal, se utdrag ur hans mejl den 19 juli (mejlet refereras nedan, nämndens anmärkning).

Hans yrkande bygger alltså på Mäklarens tydliga svar på frågan om anslutningsavgifter – att de var betalda – vilket hans och hans partner ZZ uppfattade som en utfästelse.

### **Mäklaren har genmält:**

I samband med visningen informerade hon om att anslutningsavgift var erlagd till servisledning, men att ytterligare kostnader skulle tillkomma vid byggnation.

Då det aldrig kan vara fullständigt säkert var ett hus kommer att byggas på en tomt är det närmast självklart att ytterligare kostnader för bland annat framdragning av vatten och avlopp tillkommer vid själva byggnationen, och som hon minns det var anmälarna helt införstådda med detta.

Vad avser det yrkade skadeståndet ifrågasätts det inte att kostnaden för VA-anslutning uppgår till yrkat belopp. Värdepåverkan på fastigheten motsvarar dock inte yrkat belopp. Om nämnden skulle finna att hon är skadeståndsskyldig överlämnas frågan om värdepåverkans storlek till nämndens bedömning.

Det kan tilläggas att kostnaden för VA-anslutning skulle ha uppkommit oavsett om hon agerat korrekt eller inte (vilket alltjämt vidhålls). Det kan därför ifrågasättas huruvida det föreligger orsakssamband mellan eventuell vårdslöshet och ekonomisk skada.

### **UTREDNINGEN**

NN har gett in en mejlkorrespondens mellan honom och Mäklaren.

Den 19 juli 2018 skrev NN följande.

”Hej Mäklaren!

Vi hade kontakt i januari då jag köpte en tomt (...) som ägdes av (...) AB (...).

Vi (du, jag och min sårbo ZZ) träffades den 5 januari, tittade på tomten och satt sen på (...) Hotell och resonerade om tomten och priset. Vi jämförde priset på den aktuella tomten med andra tomter som låg betydligt lägre i pris, och frågade hur det var med

anslutningsavgifter el, VA etc. Du framhöll att priset berodde på tomtens läge och att anslutningskostnaderna redan var betalda - inget sånt skulle tillkomma.

För en vecka sen kom faktura från YY AB/X-köpings kommun som alltså betyder att anslutning för VA inte var betald. Det enda som var betalt var el-anslutningsavgifter.

Jag har nu betalat fakturan till YY AB (enligt bifaktura från X-köping kommun).

Köpekontraktets § 8 är luddigt formulerad betr anslutningskostnader, och det, kombinerat med dina svar på våra frågor om dessa kostnader gör att jag anser att du/Skandiamäklarna ska stå för kostnaden för VA-anslutning.”

Den 19 juli 2018 kl. 11:04 skrev Mäklaren följande.

”Hej nej du skulle inte betalat fakturan, varför gjorde du det? Och varför kontaktade du inte mig?”

Drygt en halvtimme senare, den 19 juli 2018 kl. 11:41, skrev Mäklaren följande.

”Hej igen, har nu tittat i kontraktet och där framgår i paragraf 8 att säljaren står för alla kostnader som inträtt före tillträdet och att köparen står för kommande. Det är mao ni som ska betala anläggningskostnaden precis som ni gjort. Jag trodde först det handlade om att ni kommit överens i kontraktet på annat vis. Så tyvärr är det helt riktigt att ni ska betala fakturan. Jag vill också nämna att är det något som ni vill yrka på gällande köpet skall detta riktas mot säljaren då kontraktet är något som har tecknats er emellan, dvs mellan säljare och köpare. Jag upprättar kontraktet utefter båda parterns önskemål.”

Den 20 juli 2018 skrev NN följande.

”Hej Mäklaren

Vid vårt möte (5/1) berättade du att samtliga anslutningskostnader var betalda. Dessa uppgifter som du, i egenskap av mäklare, lämnat är så pass preciserade att de får anses vara en utfästelse. När du som mäklare lämnar sådana uppgifter tillräknas dessa säljaren och säljaren blir därmed bunden av dina utfästelser då jag, som köpare, varit i god tro och inte haft någon anledning att betvivla dessa uppgifter. Till följd av detta har jag nu lidit ekonomisk skada som jag kräver kompensation för.

Jag ser gärna att vi löser detta omgående, i annat fall kommer jag att ta detta vidare.”

Den 24 juli 2018 skrev Mäklaren följande.

”Hej igen, jag hade säljarens uppdrag som bygger på dennes uppgifter. (Texten föll bort lite i förra mailet). Har förklarat att du får rikta krav mot säljaren om du inte är nöjd.

Fakturan du bilagde är ställd på YY AB och inte på dig, vilket även det är märkligt att yrka mot mig. Kontraktet ser som sagt korrekt ut. Jag frånsäger mig kravet och hänvisar till Mäklarsamfundets kundombudsman.”

I köpekontraktets § 8 angavs bland annat följande.

”Om inget annat anges i detta kontrakt med bilagor garanterar säljaren, att på fastigheten belöpande

- gatukostnadsersättning
- el-anslutningsavgifter
- VA-anslutningsavgifter
- anslutningsavgifter för fjärrvärme

erlagts, om sådan ersättningskyldighet inträtt.”

Den omtvistade fakturan var utställd av X-köpings kommun och ställd till YY AB. Enligt specifikationen avsåg den ”Anläggningskostnad kommunal VA-anläggning.” Fakturan förföll till betalning den 31 juli 2018, det vill säga efter det att NN hade köpt och tillträtt fastigheten.

Säljare av fastigheten var (...) AB. Köpekontraktet innehöll ingen bestämmelse som angav att NN åtog sig betalningsansvar för en fordran mot säljaren från YY AB.

NN har gett in en vittnesattest från sin särbo ZZ med följande innehåll.

”Jag, ZZ (personnummer), var närvarande och deltog i de diskussioner som ledde fram till köp av den aktuella tomten.

Min uppfattning är att mäklaren

- var dåligt förberedd (vi fick visa var tomten låg)
- i samtalet på (...) pratade hon mycket om sina privata frågor, så Joar och jag fick vid flera tillfällen föreslå hur vi skulle gå vidare, t ex att ringa säljaren för att presentera Joars bud
- på frågor om tomten och dess pris uttryckte hon tydligt att priset berodde på läget och att anslutningsavgifterna var betalda.

Jag ställer gärna upp på samtal /mail för att bekräfta denna attest.”

## NÄMNDENS BEDÖMNING

### *Allmänt om skadestånd*

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren uppsåtligt 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 samtliga dessa omständigheter: uppsåt eller oaktsamhet, orsakssamband och skada. Orsakssambandet behöver inte alltid vara fullt styrkt utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

### *Uppgift om avgifter för VA*

Mäklaren har uppgett att hon sa till NN att "avgiften för framdragning till tomtgräns erlagts". Hon har vidare uppgett att eftersom "det var nödvändigt att dra vissa ledningar för att få VA till det blivande huset, [var] det naturligt att vissa ytterligare kostnader måste tillkomma för ledningsdragningar". Hon har också uppgett att hon upplyste NN om att det skulle tillkomma sådana kostnader.

Mäklaren har alltså bekräftat att hon uppgav för NN att avgifterna för VA fram till tomtgränsen var betalda. Frågan är om det beskedet var riktigt.

Enligt 24, 25 och 29 §§ lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster ("VA-lagen") får en anläggningsavgift tas ut för vatten och avlopp som kommunen tillhandahåller en fastighet genom en förbindelsepunkt. Med förbindelsepunkt menas, enligt 2 § i samma lag, gränsen mellan en allmän (kommunal) VA-anläggning och en VA-installation. Med VA-installation menas, återigen enligt 2 §, de ledningar m.m. som inte ingår i den allmänna VA-anläggningen men som är kopplade till den anläggningen. Med andra ord: ledningar m.m. från förbindelsepunkten och fram till byggnaden.

En fastighetsägare får själv ordna med sin VA-installation och stå kostnaderna för denna. Det kan emellertid förekomma att en kommun på rent privaträttslig grund anlägger en VA-installation på uppdrag av fastighetsägaren, jfr rättsfallet MÖD 2006:13.

Enligt specifikationen i fakturan från X-köpings kommun avsåg den "Anläggningskostnad kommunal VA-anläggning". Fakturan förefaller således inte ha avsett en VA-installation och som X-köpings kommun i så fall på privaträttslig grund skulle ha åtagit sig att utföra. Mycket tyder i stället på att fakturan avsåg en anläggningsavgift enligt VA-lagen och att anläggningsavgiften avsåg tillhandahållande av vatten och avlopp fram till förbindelsepunkten. För att det var fråga om en anläggningsavgift talar också det faktum att X-köpings kommun skickade fakturan, som ju var utställd på YY AB, till NN. Hade fakturan avsett ett privaträttsligt förhållande mellan kommunen som entreprenör och YY AB som beställare, hade NN inte kunnat bli ansvarig för fakturan utan ett särskilt åtagande. Om det däremot var fråga om en anläggningsavgift enligt VA-lagen var det logiskt att fakturan skickades till honom, se 37 § VA-lagen.

Mycket tyder alltså på att Mäklarens besked till NN var felaktigt. Vid sådant förhållande anser nämnden att det ligger en viss förklaringsbörda på Mäklaren. Hon har emellertid inte ens försökt visa att hennes besked var riktigt. Exempelvis har hon inte försökt visa att avgiften för VA-anläggningen fram till förbindelsepunkten vid tomtgränsen var betald, något som borde ha varit enkelt att visa om så hade varit fallet – det hade räckt med en kontakt med X-köpings kommun. Inte heller har hon försökt visa vad fakturan från X-köpings kommun avsåg, om den nu inte avsåg en anläggningsavgift enligt VA-lagen. Det får därmed anses visat att hennes besked till NN var felaktigt.

#### *Oaktsamhet*

Mäklaren har inte gjort gällande att hon hade någon grund för att tro att anläggningsavgiften var betald. Inte heller har hon visat att hon upplyste NN om att ytterligare kostnader skulle tillkomma. Det är därmed utrett att hon agerade oaktsamt.

#### *Skada och orsakssamband*

NN påfördes en utgift som han på grund av Mäklarens oaktsamhet trodde redan var betald. Det är sannolikt att vetskap om att kostnaden inte var betald hade påverkat priset på fastigheten med kostnaden.

Det är ostridigt att kostnaden för VA-anslutning uppgick till det yrkade beloppet. NNs krav ska därför bifallas i sin helhet.

---

På nämndens vägnar:

---

Folke Grauers

## INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Eric Bodin, 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. Omprövning av beslutet kan endast ske 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.