

Anmälare

NN och YY

Ombud för YY:

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen SB

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN och YY har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 162 867 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

NN och YY har förvärvat fastigheterna XX och ZZ. Affären förmedlades av Mäklaren.

XX var ansluten till kommunalt VA, men inte ZZ. NN och YY har gjort gällande att Mäklaren i marknadsföringen angav att båda fastigheterna var anslutna till kommunalt VA.

GRUNDER

NN och YY

I frågelistan, som utgjorde en bilaga till köpekontraktet, stod det att vatten och avlopp drogs in år 1986 på fastigheterna XX och ZZ. Vatten och avlopp finns endast på XX.

Yrkandet bygger på prisuppgift från [det kommunala vattenbolaget].

Mäklaren

I sin anmälan har NN och YY inte påstått att de vid kontraktstidpunkten var av uppfattningen att det skulle finnas två VA-anslutningar. Det synes vara en fråga som uppkommit i efterhand i samband med försäljningen av XX.

Förutsättningen vid köpekontraktet var "en tomt med enklare byggnad som är ansluten till kommunalt VA", så marknadsfördes objektet. NN och YY hade således inte fog för uppfattningen, varken utifrån objektsbeskrivningen eller frågelistan, att det skulle finnas två VA-anslutningar.

NN och YY har genmält:

Objektbeskrivningen angav adresserna (...) 6a och 6b, något som de klassade som XX = 6a och (...) = 6b. Frågelistans översta mening styrker detta, liksom kartor från Lantmäteriet.

Objektbeskrivningens karta stämmer inte överens med Lantmäteriets karta och verkligheten. Mäklaren verkar ha ritat en egen karta.

Tittar man noga på objektbeskrivningens kartbild så står båda fastighetsbeteckningarna med och de är fördelade på 6a och 6b innanför Mäklarens ritade tomtgräns. Detta visar återigen att Mäklaren fick informationen om två fastighetsbeteckningar långt innan köpekontraktet.

Torsdag den 2 augusti innan kontraktsskrivning fick MM (YY:s son och NN:s sambo) ett sms från Mäklaren där hon poängterade vikten av att YY tog del av frågelistan

innan kontraktsskrivning. Det gjorde han. NN hade redan läst frågelistan. Frågelistan angav att kommunalt VA hade dragits in 1986 på XX och ZZ. De förutsatte därför att VA hade dragits in under perioden då det var två tomter som Mäklaren beskrev i objektbeskrivningen.

Den 2 augusti undertecknade de köpekontraktet. Efter en vecka kände en osäkerhet från Mäklarens sida och började undersöka fastigheterna själva.

Den 17 augusti skickade MM ett sms och undrade om VA var betalt. Mäklaren svarade inte. Den 20 augusti skickade MM ytterligare ett sms där han ställde samma fråga. Mäklaren svarade att bara XX hade betald vattenanslutning.

Tilläggsavtalet tillkom på grund av rekommendation från ett flertal andra mäklare då de såg brister i köpekontraktet som bara avsåg XX.

Nytt yrkande

Vid tillträdet och efter överenskommelse med Handelsbanken övertog Mäklaren befintliga pantbrev på totalt 8 500 kronor för att dessa skulle förstöras. Detta har Mäklaren inte slutfört vilket medfört att deras nya pantsättning blev felaktig. De bifogar ett mejl från sin rådgivare på Handelsbanken där rådgivaren uttrycker att Mäklaren agerade felaktigt. Detta har medfört en extra kostnad för dem på 1 875 kronor som de yrkar på ersättning för.

Mäklaren har genmält:

I samband med intaget lämnade säljaren bland annat följande information till henne; att det var en fastighet som skulle säljas, att fastigheten var en "sammanläggning" av tomterna XX och ZZ om totalt 2 904 kvm samt att fastigheten skulle annonseras som "Tomt med enklare byggnad, ansluten till det kommunala VA-nätet" med information om möjlighet att avstycka en tomt. Hon har således inledningsvis, utifrån säljarens lämnade uppgifter, uppfattat att förmedlingsobjektet var fastigheten XX och att denna fastighet bestod av en sammanläggning av tomterna XX och ZZ. Hon inhämtade fastighetsutdrag gällande båda fastigheterna och noterat bland annat att de var samtaxerade och tog även del av information från Lantmäteriet gällande "sammanläggning" av fastigheter och uppfattade att de nu aktuella fastigheterna hade lagts ihop till en ny fastighet, det vill säga XX.

Marknadsföring och frågelista

Marknadsföringen utformades med utgångspunkt från hennes uppfattning att det var fråga om *en* fastighet. Båda tomterna XX och ZZ hade markerats på tomtkartan med angivande av adresserna 6 A och 6 B. Hon förnekar att marknadsföringsmaterialet innehöll någon uppgift om två VA-anslutningar. Vad som framgår av marknadsföringsmaterialet var bland annat "Tomt med enklare byggnad ansluten till kommunalt VA".

Frågelistan

I frågelistan hade säljaren gjort en handskriven notering om (...). Hon uppfattade utifrån den av säljaren besvarade frågan 2 a, som omfattar ny-, till- eller ombyggnad, att det endast var byggnaden som var ansluten till kommunalt VA. Mot bakgrund av att säljaren hade informerat om att förmedlingsobjektet bestod av en sammanläggning av tomterna XX och ZZ ändrade detta inte hennes uppfattning om att förmedlingsobjektet var XX.

Anledningen till att hon skickade sms:et den 2 augusti 2018 var att MM hade fått med sig frågelistan i original och hon önskade att den skulle återlämnas.

Hon vidhåller att förutsättningen vid köpekontraktet var "en tomt med enklare byggnad som är ansluten till kommunalt VA" såsom objektet marknadsförts. NN och YY har inte under budgivning och tidpunkt för köpet haft fog för uppfattningen, varken utifrån objektsbeskrivningen, frågelistan eller visningen, att det skulle finnas två VA-anslutningar. Tomterna var samnyttjade av säljaren varav en med byggnad (XX) och den andra enbart med blandad skog (YY).

Kommunikation mellan parterna

Påståendet att hon inte hörde av sig efter att MM skickade sms den 17 augusti 2018 stämmer inte. Sms:et skickades samtidigt som hon och MM pratade i telefon. De bestämde att hon skulle höra av sig den 20 augusti eftersom hon ansåg att uppgifterna i sms:et om att det inte skulle finnas något kommunalt VA alls inte stämde. Hon hade tidigare fått information från [det kommunala vattenbolaget] att det fanns kommunalt VA indraget till byggnaden.

Hon återkom per e-post till XX den 20 augusti, efter att fått kontakt med (...), med information om att kommunalt VA fanns avseende (...). E-postmeddelandet skickades fyra dagar innan tilläggsavtalet upprättades. Senast vid tidpunkten för under-tecknandet av tilläggsavtalet hade anmälarna fått information om att det endast

fanns en VA anslutning. I samband med tilläggsavtalets undertecknande diskuterade NN och YY inte frågan om kostnader för VA-anslutning till den andra fastigheten, än mindre framställde de något krav på ersättning.

Samma dag som objektet publicerades på Hemnet kontaktade NN och YY henne och meddelade att de ville köpa direkt utan visning, då de sedan tidigare varit intresserade av att köpa objektet privat. De lade även ett bud innan de tagit del av bland annat frågelistan. NN och YY framförde inte några önskemål om att villkora köpet för att närmare undersöka förutsättningarna gällande VA.

Skada

Även om NN och YY kommer ådra sig en kostnad för VA-anslutningen är det inte sannolikt att de har lidit en skada som uppgår till yrkat belopp, detta eftersom en fastighets värde normalt ökar efter anslutning till kommunalt VA. NN och YY har således inte visat att det föreligger en skada. I vart fall har NN och YY inte haft någon kostnad för Lantmäteriförrättning.

Pantbrev

Angående påståendet om att hon vid tillträdet övertog befintliga pantbrev i syfte att dessa skulle förstöras vill hon anföra följande. Vid tillträdet lämnade hon fysiskt över pantbrev till banken tillsammans med köpebrev. Hon förnekar att hon och anmälarna skulle ha kommit överens om att hon skulle medverka till att pantbrev skulle dödas. Hon bestrider därmed kravet om 1 875 kr.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet, frågelistan, en objektsbeskrivning, ett tilläggsavtal samt sms-korrespondens.

I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande.

”Nu har du möjlighet att förvärva en tomt med enklare byggnad som är ansluten till kommunalt VA.”

I den med dator ifyllda frågelistan angavs att den avsåg XX samt, genom ett handskrivet tillägg, även ZZ.

Köpekontraktet den 9 augusti 2018 avser endast fastigheten XX. I ett tilläggsavtal den 30 augusti 2018 hänvisades till köpekontraktet och det angavs att parterna var överens om ”att för köpet gäller även fastigheten med fastighetsbeteckning ZZ”.

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.

Bedömningen i detta fall

I frågelistan, som hade upprättats av säljarna, angavs "1966 tillbyggnad, 1986 omdränering och indragning av kommunalt VA". Frågelistan avsåg primärt fastigheten XX. Genom ett handskrivet tillägg angavs att den även avsåg ZZ.

Nämnden har svårt att ta till sig Mäklarens förklaring att hon trodde att det var fråga om *en* fastighet som skulle säljas, särskilt inte som hon uppgett att hon inhämtade fastighetsutdrag för båda fastigheterna. Det tilläggsavtal hon upprättade avseende ZZ lämnar också en del i övrigt att önska. Detsamma gäller förstås det faktum att det alls behövdes ett tilläggsavtal; båda fastigheterna skulle ha angetts i det ursprungliga köpekontraktet. Men oavsett detta anser nämnden inte att frågelistan gav NN och YY fog för att tro att även ZZ, som var obebyggd, hade kommunalt VA. Säljarens notering i frågelistan om "dränering och indragning av kommunalt VA" utgjorde svar på frågan om det hade skett någon ny-, om- eller tillbyggnad och syftade uppenbarligen på den bebyggda fastigheten XX, vilket NN och YY måste ha insett. Det sagda får även stöd av uppgiften i marknadsföringen om "tomt med enklare byggnad som är ansluten till kommunalt VA." NN och YY:s ersättningsanspråk avseende VA-anslutningen kan därför inte bifallas.

Mot Mäklarens förnekande har NN och YY inte visat att Mäklaren åtog sig att döda pantbrevet. Inte heller den delen av kravet kan därför bifallas.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Tomas Söderblom, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Björn Willborg, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare och Lars-Erik Nykvist, 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.