

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen CW

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN och YY har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 23 988 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet och inte vitsordat något belopp som skäligt.

BAKGRUND

Den 27 maj 2016 förvärvade NN och YY fastigheten XX. Affären förmedlades av Mäklaren.

GRUNDER

NN och YY

De undertecknade köpekontraktet den 27 maj 2016 och köpebrevet den 1 augusti 2016.

Utan deras vetskap ansökte säljarna om bildande av gemensamhetsanläggning hos Lantmäteriet den 6 juli 2016, då problem med vattenförsörjningen hade uppstått. Anledningen till problemen med vattenförsörjningen var att den befintliga vattenledningen, som blev nedgrävd runt år 2000, kopplades bort i slutet av juni 2016 av markägaren.

De fick tillträde till fastigheten den 1 augusti 2016 och då skedde vattenförsörjningen via en enskild vattenledning som lagts ned på åns botten och inte genom en kommunal nedgrävd ledning fram till en anslutningspunkt vid fastighetsgränsen, trots att det stod "kommunalt vatten året om" i objektbeskrivningen. Ingen information om annan vattenförsörjning gavs till dem från säljarna sida, utan det var deras granne som upplyste dem om det cirka 14 dagar efter att de hade flyttat in.

Mäklaren fick kännedom om detta av säljarna innan köpebrevet undertecknades. Detta enligt egen utsaga i ett samtal som hon hade med NN i mitten av augusti 2016.

De anser att stöd för deras sak finns i 16 § 3 st. fastighetsmäklarlagen och att Mäklaren brustit i sin roll som mäklare.

Skadan består av följande poster:

- Arvode till LRF konsult, 16 988 kr.
- Förlorad arbetsinkomst motsvarande fyra arbetsdagar för närvaro på Lantmäteriförrättningar och förhandlingar i Mark- och miljödomstolen, 5 000 kr.
- Sveda och värk, 2 000 kr.

Om de hade fått ta del av all väsentlig information hade de inte fullföljt fastighetsköpet utan dragit sig ur och motiverat detta med att fastigheten inte var i det skick som den var på kontraktsdagen.

Så här med facit i hand hade de inte avvaktat Lantmäteriets beslut utan fortsatt söka ett juridiskt ombud som skulle kunna hjälpa dem att häva fastighetsköpet. De

valde att lyssna på mäklarens rekommendationer att avvakta beslutet från Lantmäteriet. Mer än två år senare har ett slutgiltigt beslut ännu inte tagits då ärendet återsänds till Lantmäterimyndigheten av mark- och miljödomstolen.

Mäklaren

I första hand bestrids yrkandet på den grunden att NN och YY inte reklamerat inom skälig tid efter det att de insåg eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för kravet. Deras eventuella rätt till skadestånd har därmed fallit bort.

I andra hand bestrids yrkandet på den grunden att hon inte uppsåtligen eller av oaktsamhet har åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Hon har, i den utsträckning som god fastighetsmäklarsed kräver det, gett NN och YY de råd och upplysningar som de kunde behöva om fastigheten och andra förhållanden som hade samband med överlåtelsen. Hon har inte underlåtit att upplysa om något om fastighetens skick som kunde antas ha betydelse för NN och YY och som hon iakttagit eller annars känt till eller med hänsyn till omständigheterna hade särskild anledning att misstänka. Hon har även i övrigt iakttagit god fastighetsmäklarsed.

I tredje hand bestrids yrkandet på den grunden att det inte finns något orsakssamband mellan hennes påstådda oaktsamhet och påstådd skada.

I fjärde hand bestrids yrkandet på den grunden att NN och YY inte har lidit någon skada.

Omständigheter i sak

Enligt den objektsbeskrivning som togs fram inför försäljningen hade fastigheten "kommunalt vatten året om". Hon, som hade förmedlat samma fastighet under år 1999 respektive 2003, kände till fastigheten väl. Fastigheten har under denna period, såvitt hon känner till, aldrig haft några problem med vattenförsörjningen.

Vid tidpunkten köpekontraktets ingående kände varken hon eller säljarna till att fastighetens vattenförsörjning skulle komma att bli en fråga. Efter köpekontraktets ingående, men före tillträdet den 1 augusti 2016, fick hon information från säljarna att företaget XX som på uppdrag av kommunen förser invånarna med dricksvatten, krävde att varje anslutning mot deras matarbrunnar skulle göras av en vattenförening. NN och YY informerades om detta. Eftersom NN och YY, vid tidpunkten för när frågan om vattenförsörjning uppstod, inte ännu hade tillträtt fastigheten, ingav säljarna en ansökan till Lantmäteriet om anläggningsförrättning avseende inrättande av en gemensamhetsanläggning för en vattenledning. Säljarna erbjöd NN och YY att stå kostnaden för bildandet av en gemensamhetsanläggning, men NN

och YY undertecknade aldrig den skriftliga handling som togs fram för det ändamålet.

Under hösten 2016 uppstod problem med vattenförsörjningen sedan vattenledningen frusit. Problemet åtgärdades och såvitt hon känner till fungerar vattenförsörjningen alltjämt väl.

Lantmäteriet beslutade den 29 augusti 2017 att inrätta gemensamhetsanläggningen (...), i vilken fastigheten ingick. Beslutet kom sedermera att undanröjas av Mark- och miljödomstolen och återförvisades till Lantmäteriet för fortsatt handläggning.

NN och YY underrättade henne om skadeståndskravet först den 22 oktober 2018.

Rättslig argumentation

NN och YY har först den 22 oktober 2018 underrättat henne om skadeståndskravet. Ansökan till Lantmäteriet om anläggningsförrättning avseende inrättande av en gemensamhetsanläggning för en vattenledning gavs in till Lantmäteriet redan i juli 2016 och problemen med vattenförsörjningen uppstod redan under hösten 2016. Mot bakgrund av detta kan underrättelsen om skadeståndskrav inte anses ha skett i inom skälig tid enligt 26 § fastighetsmäklarlagen.

Både hon och NN och YY fick i tiden mellan köpekontraktets ingående och dagen för tillträde reda på att en vattenförening skulle behöva bildas för fastigheten i fråga. Hon undanhöll inte någon information hänförlig till vattenförsörjningen. Det fanns ingen anledning för henne att närmare utreda fastighetens vattenförsörjning.

Det saknas bevisning i fråga om påstådda kostnader för LRF Konsult. Under sådana förhållanden kan det inte vitsordas att NN och YY har haft de påstådda kostnaderna. I vart fall finns inget orsakssamband mellan å ena sidan hennes påstådda underlåtenhet att lämna information och å andra sidan påstådda kostnader för LRF Konsult.

På vilket sätt ett råd av henne att avvakta Lantmäterimyndighetens och Mark- och miljödomstolens avgörande skulle orsaka NN och YY skada framgår inte av utredningen i ärendet.

Det saknas bevisning i fråga om påstådd förlorad arbetsinkomst. Under sådana förhållanden kan det inte vitsordas att NN och YY har haft påstådd förlorad arbetsinkomst. I vart fall finns inget orsakssamband mellan å ena sidan hennes påstådda underlåtenhet och å andra sidan påstådd förlorad arbetsinkomst.

Med sveda och värk avses personligt fysiskt och psykiskt lidande under akut sjuktid. Det saknas bevisning i frågan om NN och YY har åsamkats sveda och värk. I vart fall finns inget orsakssamband mellan å ena sidan hennes påstådda underlåtenhet och å andra sidan påstådd sveda och värk.

NN och YY har genmält:

Reklamation

Angående Mäklarens påstående att de inte inkom med ett skadeståndskrav inom skälig tid anser de bara är relevant då en uppfattning om skadans finansiella storlek uppenbarade sig, i deras fall i slutet av 2017 då de tog första kontakten med ett juridiskt ombud.

Någon fördröjning att meddela mäklaren om att vattenförsörjningen till fastigheten inte överensstämde med deras förväntningar förekom inte då de påpekade detta för Mäklaren per telefon under augusti 2016, någon vecka efter tillträdet. Detta anser de är inom ramen för skälig tid.

Vattenförsörjningen

De är idag tvungna att förlita sig goda väderförhållanden för att ha tillgång till vatten i fastigheten. Med goda väderförhållanden menar de att det måste finnas tillräckligt med vatten i ån som täcker vattenledningen för annars finns det stor risk att vattenledningen fryser vintertid. Vattenledningen är inte nedgrävd i ån utan sänkt till botten med hjälp av sänken. Det krävs regelbunden kontroll av vattenledningen från deras sida för att säkerställa att ledningen ligger under vattenytan då det vid vissa tillfällen kan vara väldigt lite vatten i ån. När vårfloeden kommer har de också märkt att ledningen förflyttas nedströms på grund av den ökade vattenvolymer och stark vattenström.

Att vattenförsörjningen till deras fastighet inte var en "fråga" vid kontraktskrivningstillfället i slutet av maj 2016, är ostridigt då det var i juni månad som under rättelsen till berörda fastigheter om den befintliga vattenledningens bortkoppling och sedermera inkoppling som en ledning i ån blev känd via skriftlig information.

Att Mäklaren så kategoriskt kan hävda att de inte har lidit någon skada är obegripligt då det torde kräva en ringa empatisk inlevelseförmåga för att inse det psykiskt påfrestande i att inte veta med all säkerhet om vi har tillgång till vatten då de behöver det. Att ha en tillförlitlig vattenförsörjning i Sverige år 2019 torde för flertalet vara ett okontroversiellt krav för att uppnå en acceptabel levnadsstandard.

Det som Mäklaren uppger att XX krävde att varje anslutning mot deras matarbrunnar ska göras av en vattenförening är korrekt information. Men det föranleddes just för att det hade uppstått "problem" med den tidigare nedgrävda vattenledningen. XX skickade alltså inte ut någon information eller krav till berörda fastigheter om bildande av vattenförening.

Syftet med ansökan till Lantmäteriet för inrättning av en gemensamhetsanläggning var att säkerställa att den befintliga (tidigare nedgrävda) vattenledningen skulle kunna nyttjas även fortsättningsvis och att det skulle inrättas en gemensamhetsanläggning som medförde både rätt att nyttja befintlig ledning (den nedgrävda) och rätt att ledningen även fortsättningsvis skulle vara nedlagd inom befintlig sträckning på berörd fastighet/mark.

NN och Mäklaren hade en mejlkonversation under september 2016 där syftet var att Mäklaren skulle formulera ett avtal där det skulle framgå att säljarna skulle stå för alla eventuella kostnader som kunde uppkomma efter förrättningen för att fastigheten skulle få året-runt-vatten, det vill säga samma status som fastigheten hade vid köpekontraktets undertecknande. Mejlet besvarades av Mäklaren som skrev att "det är svårt att skriva ett avtal när man inte vet utvecklingen av det hela, allt kanske kan lösas på ett enklare sätt än man tror, hur det blir vet man först efter förrättningen. Därför vill säljarna vänta tills efter förrättningen så då vet dom hur det blir, dom tar på sig ansvaret vad gäller kostnaden som blir för att Ni skall ha liknande vatten som var när ni skrev köpet av huset."

Det avtal som Mäklaren formulerade var inte det de efterfrågade, därför skrev de inte under avtalet. Säljarna hade med andra ord redan gått med på att bekosta själva Lantmäteriförrättningen.

I avvaktan på Lantmäterimyndighetens beslut har de lidit ekonomisk skada genom behovet av juridisk hjälp och förlorad arbetsinkomst och de står därför fast vid sitt yrkande på följande kostnader:

Arvode till LRF Konsult: 16 988kr

Sveda och värk: 2 000 kr

Förlorad arbetsinkomst för YY: 2 400 kr.

Förlorad arbetsinkomst för NN: 2 550 kr.

Efter frågor från nämnden vill de förtydliga följande.

Det Mäklaren hade kännedom före tillträdesdagen var att den nedgrävda vattenledningen hade kopplats om och sedermera nedlagts i ån. Denna förändring låg sedan till grund för säljarnas ansökan hos Lantmäteriet, vilket även Mäklaren fick kännedom om av säljarna.

Då denna förändring kring vattenförsörjningen blev känd för Mäklaren innan köpbrevet undertecknades, anser de att hon borde ha upplyst dem om denna förändring i statusen för vattenförsörjningen. De hade då fått möjlighet att diskutera olika alternativa lösningar med Mäklaren för att minimera risken för att de skulle ta skada av förändringen med vattnet. Denna möjlighet fick de inte då de blev informerade via grannar i mitten av augusti 2016 om förändringen kring vattnet och inte av sin egen mäklare.

De anser att reklamationsfristen påbörjades i och med deras muntliga meddelande per telefon under augusti 2016 och skriftligt i och med att de efterfrågade ett tilläggsavtal i september 2016, där det skulle framgå att säljarna skulle stå för alla eventuella omkostnader som kunde tänkas uppkomma efter Lantmäteriets beslut om bildande av vattenförening. Skadeståndskravet blev känt för Mäklaren den 22 oktober 2018 då de delgav henne de kostnader för juristbistånd som de hade blivit fakturerade från LRF Konsult.

Om nämnden skulle finna att reklamation har skett först den 22 oktober 2018, som Mäklaren gör gällande, vitsordar de att reklamation inte har skett i rätt tid.

UTREDNINGEN

I ett mejl den 8 september 2016 skrev NN bland annat följande till Mäklaren.

”Det har blivit ett missförstånd för att det är inte själva kostnaden för förrättningen som skulle avtalas om, den kostnaden kommer säljaren att bekosta. Anledningen varför jag tog kontakt med dig var att du skulle skriva ett avtal där det framgår att säljaren ska stå för alla eventuella kostnader som kan uppkomma efter förrättningen för fastigheten (...) ska få ett året runt vatten det vill säga samma status som fastigheter anslutna till kommunalt vatten har.

Förrättningen kommer att äga rum torsdagen den 29/9-16.”

I ett mejl den 13 september 2016 skrev Mäklaren följande till NN och YY.

”Igår var [säljaren MM] inne hos mig för att prata om detta med vattnet.

För det första vill säljarna att Ni skall förstå att dom inte försökt lura Er på ngt sätt och dom vill göra rätt för sig ang detta.

Det är inte så att dom inte fattar att det blev problem detta med vattnet och vill att allt skall ordna sig.

Svårt att skriva ett avtal när man inte vet utvecklingen av det hela, allt kan ju kanske lösa sig på ett enklare sätt än man tror , hur det blir vet man först efter förrättningen.

Därför vill säljarna vänta tills efter förrättningen så då vet dom hur det blir, dom tar på sig ansvaret vad gäller kostnaden som blir för att Ni skall ha liknande vatten som var när Ni skrev köpet av huset.”

NÄMNDENS BEDÖMNING

Den som vill kräva skadestånd av en mäklare ska enligt 26 § fastighetsmäklarlagen reklamera inom skälig från det att han eller hon insett eller bort inse de omständigheter som ligger till grund för kravet. Med det sistnämnda menas dels mäklarens åsidosättande av sina skyldigheter, dels att åsidosättandet har orsakat en ekonomisk skada. Det krävs dock inte full insikt om skadan och dess storlek för att reklamationsfristen ska börja löpa.

Av reklamationen ska framgå i vilket avseende som den skadelidande anser att mäklaren har brustit. Mäklaren ska vidare få klart för sig att den skadelidande överväger att göra en rättslig påföljd gällande, låt vara att kravet på detta inte bör ställas överdrivet högt, jfr FRN 29/18. Det är den skadelidande som har bevisbördan för att reklamation skett.

Av mejlet den 8 september 2016, som refererats ovan, framgår att NN och YY senast det datumet kände till den kommande lantmäteriförrättningen och att de förstod att förrättningen skulle kunna medföra kostnader för dem. Reklamationsfristen började således löpa senast den dagen. Mejllet kan dock inte ens med en välvillig tolkning ses som en reklamation av mäklartjänsten. Inte heller i övrigt har NN och YY anfört, att någon reklamation skedde före den 22 oktober 2018, det datum då Mäklaren vitsordat att reklamation skett. Det är uppenbart, och dessutom ostridigt, att en reklamation efter drygt två år inte har framställts i rätt tid. NN och YY:s krav kan därför inte bifallas.

Vid denna bedömning saknas det egentligen anledning att ta ställning till påståendet om oaktsamhet och om den påstådda oaktsamheten orsakade den uppgivna skadan. Nämnden vill dock tillägga att det är ostridigt att Mäklaren fick kännedom om vattenproblemen först efter det att köpekontraktet hade undertecknats. Utredningen ger inte stöd för att det var någon oaktsamhet från Mäklaren i tiden mellan köpekontrakt och tillträde som orsakade den uppgivna skadan.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Björn Willborg, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare och Mäklaren Enqvist, 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.