

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen CH

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN och YY har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 100 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

Den 5 oktober 2014 köpte NN och YY fastigheten XX för 2 350 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Fastigheten hade enskilt avlopp. I köpekontraktets § 7 garanterade säljarna bland annat att fastigheten inte belastades av några rådighetsfel. I samma paragraf

angavs följande i köpekontraktet. *"Köparna är informerade om att man på sikt får komplettera avloppet med en s.k. fosforfälla."*

Den 6 april 2017 fick NN och YY ett brev från X-köpings kommun vari bland annat framgick att avloppet "inte [uppfyllde] dagens reningskrav". Den 28 april 2017 beslutade kommunen att förbjuda NN och YY att släppa ut otillräckligt renat avloppsvatten. Av beslutet framgick att det befintliga avloppet inte uppfyllde kraven för rening av fosfor, kväve, organiska ämnen och bakterier.

GRUNDER

NN och YY

NN och YY har sammanfattningsvis anfört följande.

När de tittade på fastigheten i augusti/september 2014 uppgav Mäklaren att trekammarbrunn och filterbrunn var godkända. Mäklaren verkade påläst och det enda som de eventuellt skulle behöva komplettera avloppet med var en fosforfälla. Det framgick även av § 7 i köpekontraktet: *"Köparna är informerade om att man på sikt får komplettera avloppet med s.k. fosforfälla"*. De litade på Mäklarens muntliga utfästelser och tog dem för goda. De kollade vad en fosforfälla skulle kosta, mellan 5 500 och 10 000 kr, vilket de tyckte var en rimlig kostnad. Tilläggas kan att de inte hade köpt gården till det priset om avloppet inte hade varit godkänt, då det inte ingick i deras budget att lägga så mycket pengar på ett nytt avlopp.

Den 6 april 2017 fick de brev från miljöinspektören MM vid X-köpings kommun. Den 25 april 2017 kontrollerade miljöinspektören avloppsanläggningen och upptäckte att den inte uppfyllde gällande krav på rening.

Vid kontrollen medtog hälsoinspektören en ritning över avloppet, trekammarbrunnen och sandfilterbrunnen från 1984. Anläggningen visade sig vara från 1986. När de berättade att Mäklaren hade sagt att avloppet var godkänt, sa miljöinspektören att en mäklare borde känna till hur gamla avlopp och brunnar ser ut då det inte var första gången som mäklaren förmedlade gårdar med enskilt avlopp.

Efter chocken att lagt sig insåg de att skulle bli tufft ekonomiskt för dem. De kontaktade Mäklaren den 9 maj 2017 genom mejl, nio arbetsdagar efter kommunens beslut, och frågade var hon hade fått uppgifterna om avloppet från. Svaret var "från säljarna."

De skickade ett meddelande till säljarna den 28 juni 2017 om att brunnen inte hade godkänts vid en kontroll och att de fick kolla upp detta. De fick inte något svar från säljarna. De tog därför kontakt med en jurist som hjälpte dem med brev om yrkande på ersättning för felaktig information. De hade otur med juristen. Denne skulle titta på det efter semestern i augusti, men hade mycket att göra så det blev klart först i december. Att det tog fyra månader för juristen var något de inte kunde förutse.

De skickade ett rekommenderat brev den 2 januari 2018 till säljarna och Mäklaren. De fick svar av säljarna den 23 januari som uppgav att de inte visste något om avloppet och hänvisade till kommunens arkiv, inget om att avloppet skulle vara "godkänt tills vidare". De skickade svaret på brevet från säljarna till Mäklaren via sms och fick bara ett "Ok, tack" som svar.

Det var först när de fick del av Mäklarens bestridande av deras krav, i beslutet från [försäkringsbolaget], som de insåg att det fanns ett besiktningsprotokoll som de inte fick kännedom om före köpet. Anledningen kan vara att Mäklaren såg sin chans att få gården såld till dem om avloppet var godkänt, då det inte fanns några andra som var intresserade av att lägga ett bud. Gården hade varit till salu sedan augusti 2012.

De tycker att förutsättningarna för skadeståndsansvar är uppfyllda.

1. Mäklaren berättade inte att det fanns ett protokoll där det stod "tills vidare godkänd".
2. De har fått ta ett lån för att ordna avloppet och har på grund av detta fått en högre boendekostnad.
3. Om Mäklaren hade varit ärlig från början hade de sluppit allt jobb och alla merkostnader som de haft med fastigheten.

Mäklaren

Bakgrund

Hon hade haft kontakt med säljarna sedan 2012. Fastigheten såldes till en annan köpare under 2013, som dock blev tvungna att frånträda köpet då de inte lyckades sälja sin tidigare bostad. I samband med intaget 2012 fick hon information från säljarna om att det fanns tillstånd för det enskilda avloppet. Säljarna uppgav att de nyligen hade varit i kontakt med kommunen och fått besked om att det fanns tillstånd för avloppet. Säljarna uppvisade även ett besiktningsprotokoll som de fått

del av i samband med sitt eget förvärv av fastigheten. På s. 2 i besiktningsprotokollet hade besiktningsmannen noterat följande:

”Avlopp: Enskild anläggning med trekammarbrunn och någon form av efterföljande filterbrunnar?? Huruvida anläggningen är godkänd kommer att kontrolleras med Miljökontoret i X-köping under måndagen den 2 november, av undertecknad.”

Intill noteringen hade besiktningsmannen för hand skrivit ”Godkänd tills vidare”. Hon såg ingen anledning att ifrågasätta säljarens uppgifter. En av säljarna var anställd på kommunen.

Hon upplyste muntligen NN och YY om att fastigheten hade tillstånd för det enskilda avloppet, men att det var en äldre anläggning som på sikt kunde behöva åtgärdas. Hon informerade dem om att de kunde behöva komplettera avloppet med en s.k. fosforfälla, då flera kommuner vid tidpunkten såg över denna typ av åtgärder. Genom köpeavtalet garanterade säljarna att det vid tidpunkten inte förelåg några förelägganden från myndigheter avseende fastigheten.

I april 2017 erhöll NN och YY ett brev från kommunen enligt vilket kommunen avsåg utföra en kontroll av den enskilda avloppsanläggningen. Den 28 april 2017 meddelades förbud mot användning av avloppsanläggningen då anläggningen inte uppfyllde dagens reningskrav.

Inställning

Hon förnekar att någon felaktig information skulle ha lämnats. Kommunen meddelade tillstånd för det enskilda avloppet år 1984. Ett tillstånd för ett enskilt avlopp garanterar inte att avloppet kan användas i all framtid utan att systemet repareras, kompletteras eller uppdateras för att möta nya miljökrav. Med ett tillstånd får avloppet användas i befintligt skick till dess kommunen meddelar ett förbud eller annat föreläggande avseende användningen av avloppet. Något sådant förbud eller annat föreläggande om åtgärder förelåg inte vid tidpunkten för överlåtelsen eller tillträdet. Förbud meddelades genom kommunens beslut den 28 april 2017, det vill säga drygt 2,5 år efter köpet.

Beskrivningen ”Godkänd tills vidare” är endast en notering från en tidigare besiktningsman, och inte en juridisk klassificering. Ett enskilt avlopp kan ha, eller inte ha, tillstånd och det kan antingen finnas, eller inte finnas, ett förbud mot brukande eller föreläggande om åtgärder. Besiktningsmannens notering att avloppet 2009 var ”godkänt tills vidare” kan därför inte tolkas på annat sätt än att det fanns ett tillstånd för det enskilda avloppet och att det vid dagen för besiktningsmannens kontroll inte förelåg något förbud mot nyttjande eller annat föreläggande. NN och

YY måste ha förstått att det faktum att anläggningen var godkänd vid tidpunkten för köpet inte innebar att anläggningen skulle vara godkänd för all framtid, och att anläggningen skulle behöva uppdateras i takt med att nya miljökrav utfärdas och att anläggningen slets ut.

Hon framhåller vidare att hon har fått informationen om att avloppet var godkänt från säljarna och att det inte fanns någon anledning för henne att ifrågasätta uppgiften. En fastighetsmäklare har i regel rätt att förlita sig på säljarens uppgifter och har ingen generell skyldighet att kontrollera att uppgifterna stämmer, annat än de fall som stadgas i 17 § fastighetsmäklarlagen. Lagen ålägger inte fastighetsmäklare någon skyldighet att kontrollera vilka eventuella myndighetsbeslut som föreligger avseende förmedlingsobjektet. Hon förnekar således att hon skulle ha agerat oaktsamt.

Det är svårt att bemöta NN:s och YY:s påstående om skada eftersom det är oklart vilken information de menar att de borde ha fått inför köpet. Såsom ersättningsyrkandet har utformats förstår hon det dock som att NN och YY påstår att de redan före köpet borde ha fått information om att avloppsanläggningen skulle behöva bytas ut inom de närmsta åren.

NN och YY har uppvisat ett beslut från X-köpings kommun enligt vilket avloppet inte uppfyller gällande miljökrav och förbud mot användande därmed föreligger. De har dock inte presenterat något beslut, offert eller annan handling som utvisar vilka åtgärder som måste vidtas för att avloppsanläggningen ska uppfylla dagens reningskrav, och vad dessa åtgärder skulle kosta. De har enbart hänvisat till att de har läst i kommunens broschyr att åtgärdande kan kosta 100 000 kr eller mer. Detta är generell information som inte säger någonting om vilka kostnader NN och YY faktisk orsakats eller kommer orsakas. Det noteras vidare att det av kommunens diarieblad framgår att NN och YY under våren 2018 har installerat ett minireningsverk av modell Aquatec AT 8 och att de bör kunna presentera sina faktiska kostnader härför.

Eftersom NN och YY har bevisbördan för sitt krav, och eftersom de inte har presenterat något underlag som utvisar vilka åtgärder som varit nödvändiga och vad detta har kostat, förnekar hon att de skulle ha lidit någon skada. Det noteras vidare att även om NN och YY behövt byta ut hela anläggningen, innebär det att anläggningen från 1980-talet bytts ut mot en helt ny avloppsanläggning. NN och YY var medvetna om att anläggningen var av äldre standard. Kostnaden för att byta ut avloppsanläggningen innebär därför ingen skada för NN och YY utan utgör en förbättringsåtgärd som har en positiv inverkan på fastighetens marknadsvärde.

Hon anser vidare att reklamation har skett för sent. Reklamationsfristen börjar löpa när NN och YY insåg eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för kravet. Hon kan inte se att NN:s och YY:s krav skulle grundas på några andra omständigheter än att de anser att de har fått felaktig eller bristfällig information från henne och att det är hon som har förmedlat informationen. Reklamationsfristen ska därför anses börja löpa när det förhållande inträdde som gav upphov till NN:s och YY:s tro om att de har fått felaktig information, det vill säga när de fick brevet från kommunen och senast när kommunen fattade beslut om förbud den 28 april 2017. Reklamation har skett den 7 februari 2018, vilket inte är inom skälig tid. NN och YY har därför förlorat sin möjlighet att rikta skadeståndskrav mot henne.

Om reklamationsfristen skulle anses börja löpa först när NN och YY fick kännedom om att besiktningsmannen i protokollet hade skrivit att avloppet var ”godkänt tills vidare”, fick de veta detta genom [försäkringsbolagets] avslagsbeslut den 23 januari 2019.

NN och YY har yttrat sig över Mäklarens inlägga och bland annat bekräftat att de inskaffat ett reningsverk.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet, ett beslut om godkännande av avloppsanläggningen från år 1984, ett beslut den 28 april 2017 om förbud mot att använda avloppsanläggningen, ett besiktningsprotokoll från år 2009 samt ett mejl den 4 mars 2019 från X-köpings kommun till Mäklarens ombud.

I den besiktning som utfördes år 2009, och som var en s.k. överlåtelsebesiktning som primärt avsåg fastighetens fysiska skick, angavs följande.

”Avlopp: Enskild anläggning med trekammarbrunn och någon form av efterföljande filterbrunnar?? Huruvida anläggningen är godkänd kommer att kontrolleras med Miljökontoret i X-köping under måndagen den 2 november, av undertecknad.”

I anslutning till den ovan nämnda noteringen i besiktningsprotokollet hade någon – och parterna förefaller vara överens om att det var besiktningsmannen – för hand skrivit ”godkänd tills vidare”.

I köpekontraktets § 7 garanterade säljarna att fastigheten inte belastades av några rådighetsfel och i samma paragraf angavs följande.

”Köparna är informerade om att man på sikt får komplettera avloppet med en s.k. fosforfälla.”

Innehållet i kommunens beslut den 28 april 2017 har refererats ovan under rubriken ”Bakgrund”. Av beslutet framgick bland annat att avloppet inte uppfyllde kraven för rening av fosfor, kväve, organiska ämnen och bakterier.

Av mejlet från kommunen den 4 mars 2019 framgår att det inte fanns något föreläggande mot avloppsanläggningen år 2014, det vill säga det år då köpet gjordes.

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. Orsakssamband och skada behöver inte alltid vara fullt styrkta utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

Reklamation

Den som vill kräva skadestånd av en mäklare ska enligt 26 § fastighetsmäklarlagen reklamera inom skälig frän 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.

Av utredningen framgår att NN och YY i slutet av april 2017, när de fick föreläggandet från kommunen, måste ha insett att det inte räckte med en fosforfälla för att avloppet skulle vara godkänt. NN och YY har emellertid oemotsagda uppgett att Mäklaren, när de frågade henne var hon hade fått uppgiften om avloppet från, svarade att den kom från säljarna. Det var först år 2019, sedan de framställt krav

mot Mäklaren, som de fick veta dels att hon hade haft tillgång till besiktningsprotokollet, dels att uppgiften om fosforfälla inte kom från säljarna utan var Mäklarens egen slutsats. Reklamation skedde i vart fall i februari 2018, det vill säga redan innan NN och YY rent objektivt hade anledning att misstänka att Mäklaren hade agerat oaktsamt. Reklamation har därmed gjorts i rätt tid.

Rådighetsfel?

Enligt 4 kap. 18 § jordabalken föreligger ett rådighetsfel om ett myndighetsbeslut, som är fattat vid tidpunkten för köpet, medför att köparen inte kan använda fastigheten på det sätt som han kunde förvänta sig. Genom mejlet från kommunen den 4 mars 2019 är det emellertid utrett att det vid tidpunkten för köpet år 2014 inte fanns något föreläggande riktat mot fastigheten.

Ett rådighetsfel kan också tänkas föreligga, om det vid tidpunkten för köpet står klart att det inom kort kommer att riktas ett föreläggande mot fastigheten, se rättsfallet NJA 1994 s. 85. Inget tyder dock på att det vid köpet stod klart att det skulle riktas ett föreläggande mot fastigheten. Beslutet om föreläggande fattades dessutom nästan tre år senare, det vill säga inte i närtid.

Sammanfattningsvis finns det inget som tyder på att fastigheten skulle ha varit behäftad med ett rådighetsfel.

Vad visste Mäklaren om avloppet?

Det är utrett att Mäklaren visste att en besiktningsman hade kontaktat kommunen år 2009 och att besiktningsmannen med anledning av den kontakten hade noterat att avloppet var "godkänt tills vidare".

Som Mäklaren påpekat säger uttrycket "godkänt tills vidare" egentligen inte mer än att det då, år 2009, inte fanns några förelägganden riktade mot fastighetens avloppssystem. Möjligen skulle man kunna läsa in att besiktningsmannen menade att avloppssystemet uppfyllde de tekniska krav som gällde år 2009. Det är också möjligt att tolka det som en antydning om det motsatta, det vill säga att avloppet *inte* uppfyllde de tekniska krav som gällde år 2009, men att något föreläggande (ännu) inte hade meddelats och att det i den meningen fortfarande var "godkänt".

Agerade Mäklaren oaktsamt?

Enligt 16 § fastighetsmäklarlagen ska mäklaren upplysa om sådant som han eller hon känner till eller har särskild anledning att misstänka och som kan antas ha betydelse för köparen. Lagtextens uttryck "kan antas" innebär att beviskravet är lågt

ställt. Som angetts ovan kunde noteringen "godkänd tills vidare" eventuellt tolkas i olika riktningar och uppgiften kunde därmed antas ha betydelse för NN och YY. Det är ostridigt att Mäklaren hade tillgång till besiktningsprotokollet, men att hon inte överlämnade det till NN och YY eller redogjorde för dess innehåll. Därigenom agerade hon oaktsamt.

I köpekontraktet angavs, som nämnts, att köparna var medvetna om att man "på sikt [fick] komplettera avloppet med en s.k. fosforfälla". Det förefaller ostridigt att uppgiften kom från Mäklaren och att den infördes i köpekontraktet på hennes initiativ. En möjlig tolkning av skrivningen i köpekontraktet är att det antagligen skulle riktas ett föreläggande mot fastighetens avlopp i någorlunda närtid, men att det i så fall *endast* skulle avse installation av en fosforfälla. Någon grund för en sådan slutsats hade inte Mäklaren. Den enda grunden var, enligt vad hon själv uppgett, att "flera kommuner vid tidpunkten såg över denna typ av åtgärder." En mäklare bör inte upprätta avtalsklausuler som riskerar att leda till ogrundade förväntningar. Genom att upprätta klausulen agerade Mäklaren oaktsamt även i denna del.

Skada och orsakssamband

Nämnden har så långt konstaterat att Mäklaren agerade oaktsamt i två avseenden. Frågan uppkommer nu om detta orsakade någon skada och vilket belopp skadan i så fall uppgår till. I den frågan gör nämnden följande bedömning.

Även om NN och YY kanske fick uppfattningen att det enligt nuvarande regler inte kunde bli fråga om andra åtgärder än att installera en fosforfälla, fanns det inga som helst garantier för att regelverket inte skulle förändras på längre sikt. Detta måste ha varit uppenbart för dem. Vidare måste det ha varit uppenbart att de köpte en fastighet med ett äldre avlopp och att ett äldre avlopp har en viss begränsad teknisk livslängd, oberoende av vilka miljökrav som ställs. Det har också betydelse att NN och YY, enligt vad de själva uppgett, räknade med en investering i storleksordningen upp till 10 000 kr. Denna förväntade kostnad ska under alla förhållanden avräknas från den eventuella skadan.

Om Mäklaren hade agerat aktsamt hade hon överlämnat besiktningsprotokollet till NN och YY och inte uppgett något om fosforfälla i köpekontraktet. Av ovan anförda skäl är det emellertid inte sannolikt att det hade påverkat priset på fastigheten, och i varje fall inte med mer än 10 000 kr. NN och YY har med andra ord inte visat att de lidit någon skada och deras krav kan därför inte bifallas.

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 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.