

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN och YY har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 25 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

Genom köpekontrakt den 2 juni 2017 förvärvade NN och YY fastigheten XX för en köpeskilling om 9 050 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I köpekontraktets § 15 fanns en s.k. besiktningssklausul som angav att köparen hade rätt att undersöka fastigheten efter köpet och därefter, inom viss tid och under vissa förutsättningar, rätt att begära köpets återgång. Vid återgång skulle köparen som enda påföljd erlagga ett vite om 25 000 kr till säljaren.

NN och YY valde att begära köpets återgång och blev således skyldiga att betala 25 000 kr till säljaren.

GRUNDER

NN och YY

NN och YY har i huvudsak anfört följande.

De gör anspråk på att få tillbaka avgiften om 25 000 kr de betalade för att häva husköpet. Bakgrunden är att de fick vilseledande information genom vad som stod i mäklarannonsen och som kraftigt avvek från verkligheten.

De letade efter en villa med goda kommunikationer till stan (Östermalm), varför de starkt lockades av annonsens tydliga text: "Tre minuters promenad till Roslagsbanan..."

Med tre minuters promenad skulle Roslagsbanan utan byten ta dem till Valhallavägen i Stockholm, där deras kontor ligger. Verkligheten visade sig däremot vara att mindre än en månad efter köpet kommer man tvingas ta ersättningsbussar som dessutom leder till byten under hela sommaren och hösten 2017 och 2018 (det är naturligtvis inte osannolikt att detta även förlängs). Det starka argumentet med tre minuters promenad till Roslagsbanan är alltså helt felaktigt, åtminstone fram till slutet av 2018.

Dagen innan de lade sitt första bud ringde de Mäklaren för att fråga om renoveringen av Roslagsbanans Kårstalinje och de problem som funnits där i samband med renovering – det hade tydligen varit fullt kaos för pendlarna. De fick svaret att den aktuella linjen skulle renoveras norrut och att det därför inte skulle påverka deras pendlande in till stan. De tänkte att detta har en mäklare som jobbar i det aktuella området rimligtvis koll på, allt annat vore osannolikt, varför de litade på det hon sa.

Nu står det dock klart att sträckan kommer att få ersättningsbussar under totalt sett minst ett år framöver, den 23 juni till den 9 december 2017 och den 23 juni till den 9 december 2018. De har tre barn i olika åldrar som ska lämnas på olika skolor och daghem och de måste pendla till stan varje dag eftersom deras företag finns där. Logistiken och pendlingen var helt avgörande för att de skulle vara spekulanter på huset. Trafiksituationen på den redan hårt trafikerade E18 kommer naturligtvis att förvärras avsevärt under de tolv månader som banan totalt sett kommer att vara avstängd. Allt detta skulle komma att påverka deras livssituation enormt mycket.

När man som ett av de starkaste argumenten i marknadsföringen lyfter fram just pendling och smidigheten att ta sig till stan, kan man inte undgå att undra hur man kan bortse från det nu angivna. Mäklaren som säljer hus i Täby med detta argument kände alltså inte till detta, alternativt avstod hon från att berätta trots att logistiken med barn och pendling till stan var en sak som fått dem att tveka att flytta från stan till det aktuella området.

Stationen ska stängas den 23 juni 2017 och helt byggas om under denna period. Byggområdet sträcker sig dessutom ända fram till tomtgränsen; där ska bland annat en tågväxel bytas, träd fällas, signalsystem renoveras och byggtrafik ska passera husknuten under byggtiden. Inte heller detta har upplysts om utan det har de själva forskat fram genom Lantmäteriet, Täby kommun och boendekommunikatör hos SL.

Den enda information de hade fått från Mäklaren var att bullerplank skulle komma att sättas upp mellan tomten och spåret, men alltså ingenting om allt det andra som skulle hända så tätt intill huset och som de själv forskat fram.

Mäklaren

Mäklaren har i huvudsak anfört följande.

I annonsering och objektsbeskrivning står att det är tre minuters promenad till Roslagsbanan, vilket är helt sant. På grund av ombyggnad av Roslagsbanan ersätts tågtrafiken av bussar under en period. Hon kan medge att hon vid första tillfället när hon fick frågan om ombyggnaden av Roslagsbanan inte var säker på vilka stationer som berördes, men detta klargjordes innan bud lades.

Hon har inte undanhållit någon information som haft vetskap om och det är hennes uppfattning att NN och YY innan köpekontrakt undertecknades hade vetskap om att Roslagsbanan skulle ersättas med bussar under 2017, att bullerplank skulle sättas upp 2017 och att Hägernäs station skulle renoveras 2017. Detaljerna kring renoveringen av stationen samt att tågtrafiken även skulle komma att ersättas med bussar under andra delen av 2018 hade varken hon eller säljaren någon vetskap om.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar. Från dessa noteras följande.

I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande: "Vad sägs om 3 minuters promenad till Roslagsbanan, mataffär och restauranger?"

I ett e-postmeddelande från NN den 7 juni 2017 till säljaren angavs bland annat följande. "Dagen innan vi lade vårt första bud ringde jag mäklaren och berättade att en av orsakerna till att vi tvekade att lägga bud var att jag just hittat på internet att Roslagsbanan skulle stängas under hösten -17 och att detta föranlett stora problem för pendlarna med ersättningsbussarna på Kårstalinjen när samma arbete utfördes på den linjen. Då fick vi beskedet att arbetet sträckte sig norrut från Hägernäs vilket förvisso stämmer, men det visade sig sedan att trafiken mot stan trots det kommer att vara avstängd fram till 9 December i år."

I ett e-postmeddelande från Mäklaren till NN efter köpet (exakt datum oklart, nämndens anmärkning) angavs bland annat följande. "Den information ni fick innan kontraktet skrevs var följande. Renovering av Hägernäs station 2017. Dubbelspår byggs från Hägernäs station och norrut 2017. Bullerplank sätts upp av SL vid tomtens gräns som vetter mot spåret 2017. Roslagsbanan stängs av juni-dec 2017 och ersätts under den perioden med bussar."

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

För att skadeståndsskyldighet ska föreligga krävs dels ett uppsåtligt eller oaktsamt åsidosättande av fastighetsmäklarlagens skadeståndssanktionerade regler, dels en ekonomisk skada, dels ett orsakssamband mellan åsidosättandet och skadan. Kravet på orsakssamband innebär i regel att åsidosättandet ska ha varit en nödvändig betingelse för skadans uppkomst.

Det är normalt den skadelidande som har bevisbördan för samtliga dessa omständigheter: uppsåt eller oaktsamhet, orsakssamband och skada.

Beträffande orsakssambandet ska bedömningen inte grundas på den skadelidandes uppgift om hur han eller hon skulle ha agerat om mäklaren hade agerat aktamt, utan på grundval av ett hypotetiskt händelseförlopp som typiskt sett framstår som närliggande och rimligt. Om flera händelseförlopp är möjliga ska det mest sannolika väljas, se rättsfallet NJA 2014 s. 272 (p. 67).

Oaktsamhet

Nämnden konstaterar inledningsvis att det är ostridigt att informationen i objektsbeskrivningen om tre minuters promenad till Roslagsbanan i och för sig var korrekt. Nämnden anser inte heller att det fanns någon skyldighet att *i objektsbeskrivningen* ange något om de planerade banarbetena och deras konsekvenser. Vad en objektsbeskrivning ska innehålla regleras uttömmande i 18 § fastighetsmäklarlagen. Ingen kritik kan således riktas mot Mäklaren för innehållet i objektsbeskrivningen.

En mäklare ska emellertid enligt 16 § 3 st. fastighetsmäklarlagen informera en köpare om fastighetens skick, under förutsättning att mäklaren känner till eller har särskild anledning att misstänka förhållandet i fråga och om förhållandet kan antas ha betydelse för köparen. Sådan information kan lämnas i objektsbeskrivningen, men den kan också lämnas på andra sätt. Enligt nämndens mening är bestämmelsen analogt tillämplig även på förhållanden som inte direkt avser fastighetens fysiska skick, jfr rättsfallet RÅ 2006 ref. 53. Exempelvis kan uppgifter om avbräck i kommunikationsmöjligheterna anses falla under bestämmelsen, i varje fall om avbräcket är mer långvarigt.

Lagtextens uttryck "kan antas" visar att beviskravet är lågt ställt. Finns det någorlunda rimliga skäl att misstänka att informationen är betydelsefull för köparen, ska den vidarebefordras. Nämnden anser att de planerade arbetena var sådana att de omfattades av bestämmelsen. Mäklaren har heller inte invänt att information om de planerade arbetena skulle falla utanför bestämmelsens tillämpningsområde. Tvärtom har hon hävdatt att hon lämnade information om banarbetena m.m. till NN och YY, vilket kan antyda att hon själv ansåg att det var sådan information som borde komma en köpare till del.

Det är, som nämnts, endast sådan information som Mäklaren kände till eller hade särskild anledning att misstänka som hon var skyldig att vidarebefordra. I detta fall har Mäklaren, som nämnden uppfattat det, bekräftat att hon kände till att Roslagsbanan skulle ersättas med bussar under senare delen av 2017. NN och YY, som har bevisbördan för vilken information som Mäklaren hade tillgång till, har inte visat att hon hade tillgång till mer information än så. Nämnden anser inte heller att Mäklaren hade särskild anledning att misstänka något ytterligare som kunde antas ha betydelse för en köpare.

Mäklaren har bevisbördan för att hon lämnade den information till NN och YY som hon hade tillgång till och som kunde antas ha betydelse för dem. Mot NN och YY s

förnekande har hon emellertid inte visat att hon informerade dem om att Roslagsbanan skulle stängas under perioden juni till december 2017 och ersättas med bus-sar.

Sammanfattningsvis har Mäklaren, enligt nämndens mening, agerat oaktsamt ge-nom att inte informera NN och YY om att Roslagsbanan skulle stängas under juni till december 2017 och ersättas med busstrafik. Hon har därför ådragit sig skade-ståndsskyldighet, om och i den mån oaktsamheten har orsakat NN och YY en eko-nomisk skada.

Orsakssamband

NN och YY har, som de får förstås, gjort gällande att om de hade fått korrekt och fullständig information från Mäklaren hade de aldrig ingått köpet och därmed inte heller ådragit sig ersättningskyldighet gentemot säljaren.

Som framgått ovan anser nämnden att Mäklaren endast ansvarar för att hon inte informerade NN och YY om avstängningen av Roslagsbanan under den senare de-len av 2017, inte för avstängningen under 2018 och olägenheterna i samband med stationsombyggnaden. Enbart det faktum att en tågsträcka ersätts med bussar un-der ett halvår medför, enligt nämndens mening, typiskt sett inte att en köpare av-står från ett ingånget köp. Annorlunda uttryckt är det inte visat att det föreligger något orsakssamband mellan Mäklarens oaktsamhet och skadan. Vid denna be-dömning kan NN och YY s krav inte bifallas.

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Stina Johannesson, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas före-ning, 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.

