

Anmälare

NN

Ombud:

Jovan Frimulovic

Motpart

Mäklaren

Saken

Skadestånd

BESLUT

Nämnden anser att NN inte har rätt till den begärda ersättningen.

OM NÄMNDEN

Med stöd av lag (2015:671) om alternativ tvistlösning i konsumentförhållanden godkände Kammarkollegiet den 5 maj 2017 Fastighetsmarknadens Reklamationsnämnd (FRN) som ny nämnd för alternativ tvistlösning när det gäller fastighetsmäklartjänster.

Enligt förordning (2015:739) med instruktion för Allmänna reklamationsnämnden (ARN) prövar ARN inte tvister som kan prövas av en av Kammarkollegiet godkänd nämnd för alternativ tvistlösning. ARN har mot denna bakgrund avvisat NNs anmälan mot Mäklaren och lämnat över ärendet till FRN för vidare handläggning.

Anmälan till ARN föregicks av en prövning av tvisten vid en nämnd med samma namn som den nyinrättade nämnden. Vad som förekom vid den gamla nämnden

har bara beaktats i den utsträckning det åberopats i ARN eller i den nya nämnden.

ANMÄLARENS KRAV OCH MOTPARTENS INSTÄLLNING

NN begär att Mäklaren ska betala 325 472 kr till henne.

Mäklaren motsätter sig kravet.

VAD PARTERNA ANFÖRT

NN

Hon förvärvade fastigheten för 2 175 000 kr genom köpekontrakt den 5 maj 2015. Affären förmedlades av Mäklaren.

Huset stämmer inte överens med vad som står i kontraktet. I objektsbeskrivningen står det att huset har treglasfönster, klinker i hallen och en golvyta om 108 kvm. Enligt en besiktning som hon låtit göra efter köpet har huset tvåglasfönster, laminat i hallen och en golvyta på 81 kvm. Då hon betalat för mycket för huset begär hon ersättning för byte till treglasfönster med 72 472 kr och till klinker med 3 000 kr (1 500 för material och 1 500 för arbete). Vidare begär hon ersättning med 250 000 kr. Om marknadsvärdet på huset är 1 000 000 kr, innebär en minskad golvyta om 25 procent att hon betalat 250 000 kr för en yta som inte finns.

Felen beträffande fönster och golv upptäcktes den 4 maj 2016 och reklamerades samma dag till mäklaren. Felaktig boarea upptäcktes vid besiktning av huset den 24 augusti 2016.

Mäklaren

NN och hennes ombud borde ha uppmärksammat avvikelserna vid inflyttningen eller rent av redan vid visningstillfällena. Ombudet påtalade att han var otroligt kunnig byggnadstekniskt. Han borde därför i ett väldigt tidigt skede ha sett att golvet i hallen inte var klinker utan en matta och att fönstren var tvåglas och inte treglas. På två ställen i objektsbeskrivningen anges boyta 54 kvm (taxeringsuppgift). I säljande text, som säljaren medverkat till, anges golvyta 108 kvm. De olika uppgifterna är NN medveten om.

På fråga från nämnden har Mäklaren tillagt att hon i dagsläget inte kan uppskatta takhöjden på loftet, men att hon upplevde det som rymligt och relativt högt till

tak. Hon har vidare uppgett att informationen om att golvytan uppgick till 54 + 54 kvm kom från säljaren.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Mäklaren har invänt att NN har framställt sina anspråk för sent, dvs. reklamerat för sent.

Enligt fastighetsmäklarlagen ska den som vill framställa ett skadeståndsanspråk mot mäklaren göra detta inom skälig tid från det han eller hon insåg eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för kravet. Om inte underrättelse sker inom denna tid faller rätten till skadestånd. Detta gäller inte om mäklaren har handlat grovt vårdslöst eller mot tro och heder (26 §).

Fönster och klinker

Mäklaren har medgett att uppgifterna om såväl treglasfönster som klinker i hallen var felaktiga i objektsbeskrivningen. Hon har inte angett några skäl till varför uppgifterna var felaktiga. Nämnden anser att hon varit oaktsam i dessa delar, men kan inte finna att oaktsamheten ska bedömas som grov.

Fastigheten tillträdde den 1 juni 2015 och i anmälan till ARN anger NN att hon upptäckte felen den 8 juni 2015. Hon har senare ändrat den uppgiften och gör numera gällande att felen avseende fönster och klinker upptäcktes först den 4 maj 2016. Oavsett när hon rent faktiskt upptäckte felen, är det enligt nämnden uppenbart att avvikelserna är så tydliga att de borde ha upptäckts redan en kortare tid efter tillträdet. NN har inte reklamerat förrän omkring elva månader efter det att hon borde ha upptäckt felen. I konsumenträttsliga lagar anges som regel att reklamation som sker inom två månader alltid ska anses ha skett i rätt tid. Som bortre gräns gäller tre år. Dessa gränser finns inte i fastighetsmäklarlagen. Reklamationsfristens längd får alltid bedömas från fall till fall. I Svea hovrätts mål T 2049-14, som avsåg en mäklartjänst, hade köparen reklamerat efter åtta månader, vilket ansågs vara för sent. I rättsfallet RH 2006:77, som avsåg en besiktningstjänst, hade reklamation skett efter sex månader, vilket även det ansågs vara för sent. Nämnden anser mot denna bakgrund att NN inte klagat inom skälig tid, varför hennes krav i denna del inte kan bifallas.

Boarean

Fastighetsmäklarens skadeståndsansvar är reglerat i fastighetsmäklarlagen (25 §). Det är den som lidit skada som ska bevisa att fastighetsmäklaren med uppsåt eller av oaktsamhet satt sådan regel i lagen som är förenade med skadeståndsansvar åt sidan och att regelbrottet lett till ekonomisk skada.

I objektsbeskrivningen anges att boarean uppgick till 54 kvm och att uppgiften härrörde från fastighetstaxeringen. Vidare finns en uppgift att golvytan uppgick till 108 kvm och att den var "jämnt fördelad mellan bottenplan och loft", det vill säga 54 kvm i varje våningsplan.

Boarea inte är detsamma som golvyta. Ytan är ofta större än arean.

Genom det besiktningsprotokoll som NN gett in får det anses utrett att golvytan uppgick till 81 kvm. Uppgiften om 108 kvm var alltså felaktig.

Om en mäklare erhåller olika uppgifter om yta eller boarea, ska mäklaren normalt ange båda uppgifterna och källan till respektive uppgift. I detta fall redovisade Mäklaren båda uppgifterna, men angav inte att uppgiften om golvyta kom från säljaren.

En mäklare kan normalt utan egen kontroll redovisa säljarens uppgifter om arean eller ytan, men får inte okritiskt vidarebefordra säljarens uppgifter. Nämnden anser, mot bakgrund av den utredning som finns tillgänglig i ärendet, att det inte fanns skäl för Mäklaren att ifrågasätta säljarens uppgift golvyta. Då NN således inte visat att Mäklaren varit oaktsam kan, redan av detta skäl, hennes krav på ersättning när det gäller golvytan inte bifallas.

Övrigt

NN har även framfört synpunkter på det faktum att byggnaden saknade energideklaration samt att någon frågelista inte upprättades. Hon har emellertid inte framställt något yrkande kopplat till dessa omständigheter, och det finns därför inget som nämnden har att pröva.

INFORMATION

I beslutet har deltagit f.d. chefsjuristen Bertil Kallner, ordförande, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Stina Johannesson, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Ann-Christine Enqvist, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare och Guy Wallster, fastighetsmäklare.

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.