

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen CH

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN och YY har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 623 395 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 17 oktober 2017 och till dess att betalning sker.

Mäklaren har bestridit yrkandena men, som nämnden uppfattat det, vitsordat 150 000 kr som i sig skäligt. Han har vidare yrkat att ett eventuellt skadestånd ska jämkas.

BAKGRUND

Mäklaren har förmedlat ett nyproducerat bostadsrättshus till NN och YY. Det skedde genom ett upplåtelseavtal mellan bostadsrättsföreningen och NN och YY. I marknadsföringen använde Mäklaren en datoranimerad bild över den ännu inte

uppförda byggnaden och dess omgivningar. NN och YY har gjort gällande att den numera färdigställda bostaden har byggts under tidigare marknivå och att marknadsföringen gav en vilseledande bild av bostaden.

GRUNDER

NN och YY

Mäklaren har orsakat dem en skada som följd av ett försäljningsmaterial som visar en bostad som skulle uppföras i marknivå. I strid med informationen de fick i bofaktabladet uppfördes bostaden 3,5 meter under marknivå på grund av bygglovets krav på att höjden på parhusets takterrass inte fick överstiga huvudbyggnadens takränna. Skadans storlek är uppskattad av sakkunnig byggingenjör. Skadan inkluderar mäklararvode för kommande försäljning med 90 000 kr, då bostaden skiljer sig väsentligt från försäljningsinformationen. På grund av det väsentliga felet i dokumentationen ville de i god tid häva köpet innan någon skada hade drabbat dem. De nekades detta och istället för att erkänna det uppenbara felet möttes de av hot om skadestånd.

Skadan består av följande poster:

- Värdeminskning bostad enligt utlåtande från sakkunnig 500 000 kr
- Juridisk rådgivning Stance Juristbyrå 1 500 kr
- Juridisk rådgivning Lawline 1 895 kr
- Arvode sakkunnig småhusvärderare 15 000 kr
- Mäklararvode kommande försäljning cirka 90 000 kr
- Flytthjälp och flyttstädning cirka 15 000 kr

Summa: 623 395 kr.

Kravet har skickats till Mäklarens försäkringsbolag. Försäkringsbolaget har dock ansett att de inte har rätt till skadestånd, i huvudsak för att kravet har kommit in för sent. Alla omständigheter för skadan som ligger till grund för det samlade kravet var dock först kända vid tillträdet till lägenheten. Oplanerade åtgärder som har påverkat objektet negativt utfördes i dagarna innan tillträdet. Detta gäller schaktning av kringliggande sluttning och byggande av extra stödmur runt huset. Sluttningens närhet till huset blev känd först vid denna tidpunkt.

Som följd av den branta sluttningen fick vuxna träd också fällas strax innan tillträdet, vilket påverkade värdet ytterligare negativt. Trappan byggdes och förlängdes efter tillträdet. Huset placerades dessutom djupare än vad bygglovet krävde. Skadan kunde därför inte uppskattas tidigare eller förutses av den felaktiga information som de hade att tillgå.

Skadan vållades också först vid tillträdet då fullt pris krävdes, trots tidigare påtalande om missförhållandet. Mäklaren och säljaren vill undkomma sin ersättningskyldighet genom att hävda att skadeståndskrav ska inkomma innan en skada är orsakad, och innan konsekvenser av vilseledande information kan bedömas. Att försäljningsinformationen inte är korrekt förnekas, trots utlåtande från sakkunnig, och förhandling om nedsättning av pris har därför inte varit möjlig innan tillträdet. De anser att de som köpare har rätt att förhålla oss till den faktiska skada som har drabbat dem, utan att tvingas in i spekulationer om framtida förhållanden som mäklare och säljare förnekat och utelämnat från försäljningsinformationen. Ett ersättningskrav kan inte formuleras innan konsekvenserna är kända, men har gjorts direkt när de var det.

Försäljningen av bostadsrätten genomfördes i praktiken både av Mäklaren och av hans kollega, fastighetsmäklaren ZZ. Presentation av objekt och besvarandet av frågor vi hade på kontrakt och bofaktablad genomfördes ensamt av ZZ. De anser det som oaktsamt att ansvarig mäklare inte närvarade vid genomgången av kontrakt och vid besvarande av frågor om bofaktabladet.

I sitt svar till dem har Mäklaren, genom sitt ansvarsförsäkringsbolag, riktat flera invändningar. Alla invändningar har kunnat avvisas enligt vad som framgår nedan.

Summerat från Mäklarens svar:

”Den som vill kräva skadestånd av fastighetsmäklaren måste informera mäklaren om sitt krav inom skälig tid efter att han eller hon insåg omständigheter som ligger till grund för kravet. Ni har sökt om ersättning för sent.”

Deras svar:

När informationen nådde dem i januari 2017 om schaktning på tomten påtalade de direkt missförhållandet till mäklaren och säljaren att schaktningen inte fanns med på bofaktabladet och att de därför inte ville fullfölja kontraktet. Detta var den första reklamationen av problemet till mäklaren och säljaren. Då ingen skada ännu hade drabbat dem fanns inget belopp med i kravet, utan de ville lösas från kontraktet med anledning att information av väsentlig betydelse för köpet hade utelämnats från handlingarna. Med tanke på tillträdet som skulle ske i mitten av 2017

lämnades deras reklamation i januari god tid till säljare och mäklare, så att de kunde hitta en annan köpare till objektet innan någon skada hade drabbat någon part. Hävning av köpet nekades med förklaringen att objektsbeskrivningen var korrekt och i enlighet med hur objektet skulle bli. Om de inte genomförde köpet skulle de bli skadeståndsskyldiga mot säljaren. De vidhöll missförhållandet.

En förutsättning för att resa ett skadekrav är att en skada är vållad. Efter att de påtalade missförhållandet mellan försäljningsmaterial och byggarens framtida planer, hade mäklaren och säljaren flera möjligheter att rätta till felet. Detta genom till exempel att bygga på ett sätt som ledde bygget inom ramen för försäljningsmaterialet, söka ändring i bygglov eller reducera försäljningspriset. Storleken på ett skadeståndskrav ska också stå i förhållande till den vållade skadan som då beror på hur byggandet i praktiken är utfört.

Efter att missförhållandet i försäljningsmaterialet hade påtalats genomfördes byggandet dock inte som bofaktabladet visar. Schaktningen av sluttning runt huset genomfördes veckan innan tillträdet i början på september. Trappor, uteplats och murar färdigställdes efter tillträdet. Nya oplanerade omständigheter kom också till i slutet av augusti, som inte förmedlats. Detta gäller byggande av extra stödmurar och dess närhet till huset, fällning av fullvuxna träd som försämrar omgivning och ökar insyn på mellanvåningen, och betydlig förlängning av trappan som följd av den branta vinkeln på sluttningen. Huset är även sänkt mer än vad bygglovet kräver (att takterrassen inte får överstiga huvudbyggnadens takränna). Av fotot nedan ses att huset är placerat en del under denna gräns. Allt detta har påverkat objektet negativt och har inte gått att förutsäga.

Skadeståndskrav med uppskattning på skadans storlek skickades till mäklaren i mitten av september, cirka två veckor efter tillträde.

Deras uppfattning är att säljaren och mäklaren insett svårigheterna att hitta en köpare till fullt pris med öppen information om schaktningen, och att de skulle gynnas av att agera passivt och därmed tvinga igenom försäljningen. Mäklaren har därmed brutit i sin handlingsplikt och skyldighet att verka för båda säljarens och köparens intressen när missförhållandet påtalades.

De har således i alla skeden handlat rättidigt och verkat för att ge alla parter möjlighet att lösa problemet innan någon skada har orsakats. Att kräva att ett skadeståndskrav ska formuleras i förväg, innan skadan och alla oplanerade omständigheter som följer ett redan påtalat missförhållande är kända, faller på sin logiska orimlighet. Därmed faller argumentet att de har agerat för sent.

Summerat från Mäklarens svar:

”Om den skadelidande själv har agerat oaktsamt och därigenom bidragit till skadans uppkomst eller storlek kan skadeansvaret sättas ned eller bortfalla.”

Deras svar:

Som förklarats ovan kontaktade de mäklaren direkt efter att informationen hade tilldelats dem, för att begränsa skadan. Mäklaren har trots påpekandet om fel i bofaktabladet förhållit sig passiv helt och hållet och endast vidareförmedlat deras krav till säljaren, trots att en mäklare formellt är skyldig att företräda båda köparens och säljarens intressen samt har en handlingsplikt avseende frågor som måste lösas. De har därmed inte varit oaktsamma eller bidragit till skadans uppkomst eller storlek.

Summerat från Mäklarens svar:

Det finns ingen generell skyldighet för mäklaren att ta fram och för en köpare presentera information enligt 18 § 2st.

Deras svar:

En mäklare är skyldig att förmedla information som har betydelse för köparen. Bofaktabladet visar felaktigt husets placering, vilket har väsentlig betydelse för objektet. En mäklare är skyldig att försäkra sig om att informationen som har lämnats är korrekt och rättvisande genom att säljaren ska godkänna informationen.

En mäklares skyldigheter att förmedla tillräcklig och korrekt information ökar om objektet är nyproduktion.

Mäklaren har vid påskrivning av bofaktabladet valt att representera säljaren och svara på frågor de hade om bofaktabladet, om byggnaden och dess omgivning inklusive stödmur. Vid genomgången av bofaktabladet med mäklaren frågade de specifikt om murens höjd och trappan och varför de behövdes. Mäklaren svarade bekräftande på informationen i bofaktabladet att det var för att jämna ut den naturliga lutningen.

Schaktningen på 3,5 meter är inte utförd för att jämna ut terrängens naturliga lutning på 1 meter, men på grund av bygglovens krav om att inte överstiga huvudbyggnadens takräna. Är informationen inte korrekt är mäklaren delaktig i vilseledandet. Missförstånd eller skuldfrågan mellan mäklare och säljare kan inte avgöras av köparen. Om informationen som säljaren har förmedlat till mäklaren är felaktig, kan mäklaren ta det slutgiltiga ansvaret vidare till säljaren.

Summerat från Mäklarens svar:

”Konceptbild visar färdigt parhus med brant slänt som går upp i bakgrunden.”

Deras svar:

Objektsbeskrivningen är en gemensam objektsbeskrivning för de fyra lägenheterna i de två parhusen hus B och hus C. Objektsbeskrivningen riktar sig generellt till adressen [adress] och pekar inte ut någon specifik lägenhet, utan är gemensam för de fyra objekten. Objektsbeskrivningen beskriver projektet i generella ordalag. Mäklaren påstår att en konceptbild visar att en brant slänt går upp i bakgrunden och att schaktningen därmed är visat. Alla konceptbilder är dock av hus C (det andra parhuset) vilket ses av placering av entrédörr till vänster om köksfönstret på hus C. Sett från innergården är entrédörren till höger om köksfönstret på hus B vilket ses av fotot nedan. Slänten som Mäklaren hänvisar till är därmed berget bakom hus C som också visas tydligt på bofaktabladets översiktskarta. Därmed är det ett felaktigt påstående och ingen konceptbild visar objektet i fråga eller schaktningen. I flera meningar trycker mäklaren på ”det ljusa vardagsrummet” och ”härligt ljusinsläpp i rummet”. Som dokumenterat i skaderapporten från sakkunnig byggingenjör är resultatet på grund schaktningen tvärtom att vardagsrummet är en ”sluttningsvåning”. Då objektsbeskrivningen endast visar den mest fördelaktiga presentationen av parhusen stödjer detta intrycket att bygglovets krav om schaktning har kommit till efter de ursprungliga planerna och att belastande information har utelämnats till skada för framtida köpare. Bygglovets konsekvenser som har medfört en souterräng-liknande placering av hus B är därmed inte förmedlat.

Summerat från Mäklarens svar:

”Det har varit uppenbart att det skulle schaktas då bofaktabladets översiktskarta visar höjdkurvor.”

Deras svar:

Det är oklart vart Mäklaren vill komma med detta resonemang. Åsikten att köparen ska gissa ett annat utförande än det som är illustrerat anser de är ett erkännande av att informationen om schaktningen inte är förmedlad. Påståendet är också fel. En byggherre hade, om det var möjligt, försökt att maximera värdet av sina hus genom att fylla på material för ett bättre läge istället för att schakta. Anledningen till schaktningen, vilket Mäklaren var medveten om, är att bygglovet krävde att parhusens takränna inte fick överstiga huvudbyggnadens takränna då denna är kulturmärkt. Huvudbyggnadens takränna, och inte den naturliga terrängen har krävt en djup schaktning. Det ska även påpekas att det i bedömningen av ett bofaktablad

inte endast är frågan om huruvida något är rätt eller fel. Mäklaren ska ge köparen den information som köparen behöver.

Vad en köpare kan förvänta sig från bofaktabladet och vid besök på adressen, är att området där huset ska stå jämnas i nivå. Området där själva huset står hade ursprungligen en fallhöjd på mindre än en meter. Från trappans placering till uteplatsens lägsta nivå innebär detta en utjämning av 1,5 meters fallhöjd (höjdskillnad mellan två kurvor är 1 meter) som även stämmer väl med den mer detaljerade kartan med bottenvåning, uteplats, planteringsbädd och längd på trappa till [adress].

Översigtskartan visar hörnan på grannens uteplats och den intilliggande höjdkurvan visar att denna ska vara i nivå med [adress]. Fotot med byggarbetaren visar emellertid en schaktning på två meter som inte är nödvändig för att följa terrängen. Schaktningen är en konsekvens av bygglovet som kräver att huvudbyggnadens takränna inte får överstigas av parhusets takterrass. Mäklarens och skadejuristens påstående att inga uppgifter är felaktiga eller missvisande är därmed osanna och osakliga. Konsekvensen för dem som köpare är att den totala sänkningen mot Berghamsbrinken är 3,5 meter, vilket är mycket mer än vad som krävdes om den naturliga lutningen av terrängen hade jämnats ut.

Summerat från Mäklarens svar:

”Köparen har omfattande skyldighet att själv undersöka objektet innan avtalsteckning. Köparen hade kunnat begära ut bygglovshandlingar av vilka det framgår att huset skulle sänkas.”

Deras svar:

Bofaktabladet visar hur säljaren vill bygga huset åt köparen och översiktskarta visar med höjdkurvor hur placeringen är tänkt. Bofaktabladet är tekniska ritningar som används av arkitekt och byggare, och som då förväntas vara av tillförlitlig och användbar karaktär för att bedöma objektet.

Istället för visning av existerande bostad genomfördes försäljningen på Mäklarens kontor, där objektet presenterades av Mäklaren och de kunde ställa frågor. De ställde specifikt följdfrågor på den lilla murens höjd, planteringsbädden, trappan, omgivningarna och översiktskartan. Då bofaktabladet dokumenterade en vanlig placering där t.ex. uteplatsen är i nivå med vägen, och frågorna bekräftades av Mäklaren fanns det ingen anledning att undersöka placeringen närmare. Då mäklaren tar på sig ett informationsansvar, att i säljarens ställe svara på frågor om objektet som bekräftas, då vilar ett tungt ansvar på mäklaren att svaren är korrekta.

Utöver höjdkurvorna visar bofaktabladet också endast en stödmur mellan uteplats och planteringsbädd för hantering av höjdskillnad som följd av utjämnad terräng. Bofaktabladet visar en trappa upp till Berghamnsbrinken som är följden av en naturlig utjämning av den ursprungliga svaga lutningen.

Bofaktabladet visar inte den extra stödmuren som behövdes för den djupa schaktningen och trappan är förlängd betydligt. Deras tolkning är att bofaktabladets illustrationer togs fram innan bygglovets var klart.

Bygglovets påförde den djupa schaktningen och branta sluttningen, men bofaktabladet uppdaterades inte med den extra stödmuren eller längd på trappan som då behövdes. Tillsammans med oförändrade höjdkurvor kom detta att vilseleda dem som framtida köpare.

Summerat från Mäklarens svar:

”Sakkunnig byggingenjör XX:s skadeuppskattning ligger i övre delen av spannet. Det är inte motiverat varför skadan ska ligga överst i spannet.”

Deras svar:

Värdebedömningen, dokumenterad i utlåtandets avsnitt 3.2, är grundat på det minskade värdet av det nedersta våningsplanet. I den samlade värdebedömningen i avsnitt 3.3 motiveras skadan till att ligga i den översta delen av spannet, då även omgivningarna har påverkats negativt (fällning av fullvuxna träd). Om Mäklaren önskar en mer detaljerad skadebedömning kan de be XX ta fram detta, och ber honom då också inkludera skadan som har orsakats mellanvåningen som nu har fullt insyn från gatan, samt takvåningen som har ökat insyn och sämre utsikt. Samlat anser de nuvarande skadebedömning som korrekt och beloppet som skäligt.

Summerat från Mäklarens svar:

”Grannens lägenhet kostade 6 600 000 kr och det aktuella objektet såldes för 6 400 000 kr. Objektets pris är justerat för schaktningen.”

Deras svar:

Grannens lägenhet har söderläge, med sol på lägenhetens alla våningsplan, uteplatser och takterrass. Dessutom finns utsikt över (område) från mellanvåning och takvåning. Dessa faktorer svarar ensamt för prisskillnaden, som då även är lågt satt. Objektets pris är därmed inte justerat för schaktningen.

Summerat från Mäklarens svar:

”Det finns risk med nyproduktionsobjekt. Köparen måste vara beredd på förändringar i positiv och negativ riktning. Köparen bär en del av risken och eventuell skada.”

Deras svar:

I projektets tidiga skede finns fler risker och osäkra faktorer som kan påverka slutresultatet. Större möjligheter finns dock också till att rätta till fel och missförstånd. De påtalade felet i försäljningsinformationen nio månader innan tillträdet i september vilket lämnade mycket goda möjligheter för mäklare och säljare att hitta en annan köpare och undvika skada på någon part. Mäklare och säljare har dock varit helt ovilliga att medge några som helst avvikelser. Mäklare och säljare har endast agerat för egen vinning genom att avvisa det uppenbara som finns dokumenterat, och inte heller varit intresserade av att hitta en överenskommelse genom sina hot om skadeståndskrav. Ansvar för den uppkomna skadan ligger då till fullo på mäklare och säljare, och de yrkar ersättning på det fulla beloppet.

Mäklaren

Han var ansvarig för förmedlingen av bostadsrättslägenheten nr B-102 i Brf XX. Lägenheten var en nyproduktion som beräknades vara färdigställd för tillträde under våren 2017. NN och YY tecknade förhandsavtal för lägenheten den 13 oktober 2016. Genom förhandsavtal förpliktades NN och YY att teckna upplåtelseavtal för lägenheten mot en insats om 6 400 000 kr.

Vid ett informationsmöte i januari 2017 fick NN och YY kännedom om att parhuset där lägenheten ingick skulle placeras betydligt lägre än de hade utgått från. Marken skulle schaktas ur med resultatet att en vall bildades utanför de gavlar som vette mot gatan.

NN och YY kontaktade kort därefter styrelsen med önskemål om att häva köpet. Styrelsen meddelade att de inte ansåg att det förelåg någon avvikelse från avtalet och att NN och YY därför inte hade rätt att frånträda avtalet utan att riskera skadeståndsskyldighet mot föreningen. NN och YY fullföljde därför köpet genom undertecknande av upplåtelseavtal den 23 maj 2017. Tillträde skedde den 31 augusti samma år.

I mitten av september 2017 riktade NN och YY ett skadeståndskrav mot honom om 500 000 kr. Kravet skickades till hans mäklarfirmare, och han fick del av kravet kort därefter.

NN och YY har uppgett att de insåg att parhusets läge skulle bli betydligt lägre än de förutsatt. Han tog emot reklamationen, inklusive skadeståndskravet, först i slutet av september 2017, således cirka nio månader efter att NN och YY fått kännedom om de omständigheter som låg till grund för kravet. En reklamation efter nio månader kan inte anses ha skett inom skälig tid.

Det finns ingen generell skyldighet för mäklaren att ta fram och för en köpare presentera uppgifter utöver de uppgifter som anges i 17 och 18 §§ fastighetsmäklarlagen. En mäklare ska som huvudregel kunna utgå ifrån att den information som lämnats av säljaren är korrekt och föra in informationen i objektsbeskrivningen. En mäklare har ingen skyldighet att detaljgranska objektet, räkenskaper eller andra handlingar. Det finns heller ingen skyldighet att kontrollera vad som gäller enligt till exempel tomtkartor, bygglov och planbestämmelser. Han har därför inte varit skyldig att ta fram uppgifter om och reda ut hur det färdigställda parhuset skulle placeras i förhållande till tidigare marknivå.

Han har genom marknadsföringsmaterialet vidarebefordrat de uppgifter om objektet som han fick från bostadsrättsföreningen. På konceptbilden över det färdiga parhuset på objektsbeskrivningens förstasida syns tydligt att det går en brant slänt upp mot gatan. På de bofaktablad som NN och YY tog del av inför tecknande av förhandsavtalet framgår att två trappor upp mot kringliggande gata skulle byggas. Att marken skulle schaktas ur och att byggnaden delvis skulle sänkas ned under tidigare marknivå kunde således utläsas av det marknadsföringsmaterial NN och YY tog del av innan de ingick förhandsavtalet. Det har även med hänsyn till markens lutning varit uppenbart att markarbeten skulle vara nödvändiga för att uppföra parhuset. Några felaktiga eller missvisande uppgifter om parhusets placering har inte lämnats.

Vid köp av fastighet eller bostadsrätt har köparen en omfattande skyldighet att själv undersöka objektet innan avtalsteckning. När det gäller upplåtelse av bostadsrätt saknas en lagstadgad undersökningsplikt för den som tecknar upplåtelseavtalet. Att ingå avtal om upplåtelse av en nyproducerad bostad då byggnationen inte har påbörjats eller befinner sig i ett tidigt skede innebär dock alltid ett risktagande från köparens sida. Till skillnad från vid köp av begagnade bostadsrätter eller fastigheter saknar köparen möjlighet att undersöka och bilda sig en fullständig och helt rättvisande bild av objektet. Köparens uppfattning om objektet baseras på bl.a. ritningar, konceptbilder och tillvalslistor, och det färdigställda objektet avviker ofta från denna uppfattning i något avseende. Det kan bero såväl på köparens tolkning av det tillhandahållna materialet som på att man under byggnationen behövt avvika från ursprungliga ritningar och materialval m.m. Den som ingår avtal om

upplåtelse av en lägenhet under produktionskedet måste därför vara medveten om att det slutliga objektet kan avvika från dennes förväntningar såväl i positiv som i negativ riktning. Andra risker som följer med förvärv av nyproducerade lägenheter är bland annat att produktionen kanske inte färdigställs till följd av solvensproblem eller att färdigställande blir försenat. Köpesumman ligger därför ofta på en lägre nivå än om samma objekt sålts på begagnatmarknaden. Det kan även noteras att, till skillnad från när ett överlåtelseavtal tecknas, det är bostadsrättslagen och avtalet som reglerar bostadsrättsföreningens ansvar enligt upplåtelseavtalet. Föreningens ansvar enligt bostadsrättslagen är mer begränsat än en säljares ansvar enligt köplagens regler. Även detta är en riskfaktor köparen måste väga in vid tecknande av upplåtelseavtal. Den som ingår ett upplåtelseavtal, eller genom förhandsavtal förbinder sig att ingå ett upplåtelseavtal, avseende en lägenhet under produktion har därför anledning att granska tillgängliga handlingar med särskild noggrannhet och att på andra sätt reda ut förhållanden av betydelse för beslutet.

Det är av nämnda skäl inte visat att han skulle ha agerat oaktsamt vid utförande av förmedlingsuppdraget. Det måste dessutom noteras att även om han skulle anses ha varit oaktsam, måste NN och YY ha varit medvetna om de risker som är förknippade med förvärv av en nyproducerad bostadsrätt under produktionsstadiet, och därför ålåg det dem att göra noggranna efterforskningar om objektet om de velat minimera sin risk. De hade bland annat kunnat begära att få ta del av bygglovshandlingar, av vilka det med tydlighet hade framgått att huset skulle sänkas i förhållande till befintlig marknivå. Att så inte har skett innebär att de har varit medvållande till skadan i sådan grad att en betydande jämkning av hans eventuella skadeståndsansvar ska ske.

Vad gäller den eventuella skadans storlek har XX på Jæger & J:son gjort uppskattningen att lägenhetens värde påverkas med mellan 250 000 kr och 500 000 kr på grund av sänkningen. Därefter konstateras att värdeskillnaden är 500 000 kr. Någon motivering till varför värdeskillnaden bedömts motsvara den högsta summan i det angivna intervallet har inte lämnats. Det är därför, enligt hans bedömning, inte visat att värdeskillnaden uppgår till 500 000 kr. Av betydelse är även att de fyra parhuslägenheternas olika läge beaktades i prissättningen och att den aktuella lägenheten uppläts mot en lägre insats än övriga. Den andra lägenheten i samma byggnad uppläts exempelvis mot en insats om 6 600 000 kr.

Ytterligare angående reklamationsfrågan

NN och YY fick besked från bostadsrättsföreningen att de inte skulle acceptera att NN och YY frånträdde förhandsavtalet den 16 februari 2017. Om NN och YY menar

att den eventuella skadan var okänd på grund av att tillträde inte ännu skett, måste de senast vid detta tillfälle ha förstått att de inte skulle kunna frånträda avtalet utan konsekvenser och att de därmed skulle drabbas av skada. Det finns inget som tyder på att NN och YY har haft någon möjlighet att under byggnationens gång påverka byggnadens placering. Fastighetsmäklarlagen kräver endast en neutral reklamation. Skadans exakta omfattning behöver därför inte vara känd för köparna för att de ska kunna reklamera mot mäklaren. NN och YY har inte framställt någon reklamation mot honom innan september 2017.

Ytterligare angående frågan om oaktsamhet

Angående frågan om bofaktabladet redovisar felaktig information konstateras att det slutliga utförandet tycks avvika från utformningen enligt bofaktabladet i vissa avseenden. Bland annat anlades endast en trappa. Bofaktabladet utvisar dock inte objektets exakta placering/djup i förhållande till kringliggande marknivå. Ett bofaktablad förmedlar inte sådan detaljerad information. Det kan tilläggas att det även framgår på s. 2 i materialbeskrivningen, under rubriken "Uteplats/Takterrass", att uteplatserna på markplan kommer att ramas in av stenmurar. Det bestrids dock att den information som förmedlades genom bofaktabladet skulle ha varit felaktig vid tidpunkten för förmedlingen. En reservation för ändringar framgår av bladet och det är vanligt vid nybyggnation att vissa ändringar i det planerade utförandet sker under arbetets gång. Detta får den som köper en bostad under produktionskedet räkna med. Om bofaktabladet skulle ha varit felaktigt är det inget som han känt till eller borde ha känt till. Föreningen har tillhandahållit bofaktabladet. Det har inte förelegat några omständigheter som gett honom anledning att kontrollera om informationen i bofaktabladet var korrekt.

Om NN och YY önskat få mer information om byggnadens läge hade de haft all möjlighet att ta del av bygglovshandlingar och detaljplan innan undertecknande av köpekontrakt. Han har inte påstått att stödmur och trappa skulle anläggas för att jämna ut naturliga höjdskillnader. Det är inte möjligt att jämna ut höjdskillnader med stödmur och trappa. Stödmur anläggs för att hindra jordmassor från att röra sig ned mot huset om det finns stora höjdskillnader, och man vill anlägga en plan yta intill byggnaden istället för att bygga ett suterränghus. Trappa anläggs av tillgänglighetsskäl när det finns större höjdskillnader. Han har inte lämnat några uppgifter om att uteplatsen skulle ligga i nivå med vägen.

Det stämmer att konceptbilden som visas högst upp i objektsbeskrivningen föreställer det andra parhuset (parhus C). Bilderna ska ge spekulanter en ungefärlig bild av hur de färdiga husen är avsedda att se ut och utvisar inte exakt utförande. Av

bilderna kan dock utläsas att det finns stora höjdskillnader på tomten. Det dokument NN och YY har bifogat sin anmälan döpt "Objektsbeskrivning" är inte objektsbeskrivningen för den aktuella lägenheten, utan ett informationsblad som avser samtliga parhuslägenheter. Detta framgår av dokumentet.

Det var inte känt för honom i vilken omfattning träden ut mot vägen skulle fällas. Att vissa träd behövde tas ned stod dock klart för alla parter. De diskussioner som förekommit angående detta har skett i januari och februari 2017, således efter undertecknande av förhandsavtal. ZZ uppgav att det borde vara möjligt att spara några träd, men hänvisade NN och YY till att ta upp frågan med grannarna samt ansvariga för bygget.

Ytterligare om medvållande

Han vill förtydliga att invändningen om NN och YY:s medvållande hänför sig till att de inte varit tillräckligt noggranna i sin undersökning av objektet, inte till att de har reklamerat för sent.

Angående NN och YY:s påstående om att föreningen gynnats genom att vara passiv och tvinga igenom försäljningen noteras att när ett bindande avtal föreligger är det säljaren som avgör om denne vill tillåta att köparen frånträder avtalet utan konsekvenser. Detta innebär alltid en risk för ytterligare kostnader för säljaren. Han har inte haft något inflytande över föreningens beslut och har inte heller haft någon möjlighet att påverka byggnationen.

Ytterligare om det yrkade beloppet

Om FRN skulle finna att förutsättningar för att ålägga honom skadeståndsansvar, bestrids att skillnaden i bostadsrättslägenhetens värde skulle överstiga 150 000 kr.

Han bestrider ansvar för de övriga kostnadsposter NN och YY yrkar ersättning för. Om NN och YY får ersättning för en eventuell värdeminskning har de kompenseras för sin skada. De kan inte kräva ersättning för eventuella framtida försäljningskostnader. Det bestrids att NN och YY skulle ha rätt till ersättning för kostnader för att utreda och framställa krav mot honom.

Övrigt

Han förnekar att placeringen av byggnaden inte stämmer överens med bofaktabladet. Av bofaktabladet kan utläsas att marken har en markant lutning samt att stödmur och trappor mot kringliggande väg skulle anläggas. Trappornas placering

blev en annan än vad som framgår av bofaktabladet. Mot bakgrund av bofaktabladet och förhållandena på tomten förstod han att markarbeten skulle bli nödvändiga och att en viss sänkning under tidigare marknivå skulle ske. Den exakta omfattningen av de markarbeten som sedan kom att ske kan dock inte utläsas av bofaktabladet och var heller inte känd för honom.

Frågan om byggnadens placering i förhållande till kringliggande marknivå diskuterades aldrig. NN och YY ställde inga frågor om detta. Då det framgick av materialet och av förhållandena på tomten utgick han från att NN och YY, som hade fått del av materialet, noggrant läst igenom detta och själva förstått att byggnaden skulle komma att placeras en bit under kringliggande mark. Marken sluttar från vägarna [vägnamn] in mot tomten. Han såg därför inte att det fanns anledning att ta upp frågan med NN och YY.

Varken han eller ZZ har påstått att stödmur och trappa skulle anläggas för att jämna ut naturliga höjdskillnader. Det är inte möjligt att jämna ut höjdskillnader med stödmur och trappa. Stödmur anläggs för att hindra jordmassor från att röra sig ned mot huset om det finns stora höjdskillnader, och man vill anlägga en plan yta intill byggnaden istället för att bygga ett sluttningshus/suterränghus. Trappa anläggs av tillgänglighetsskäl när det finns större höjdskillnader.

ZZ har arbetat parallellt med honom och har haft kontakt med NN och YY. Han var ansvarig för uppdraget. ZZ har bland annat visat bofaktabladet för NN och YY, men några höjdskillnader har inte diskuterats.

NN och YY har genmält:

Reklamation

Att reklamera betyder att klaga. Då de av beskedet på informationsmötet om djup schaktning förstod att ett genomförande av köpet skulle medföra skada, klagade de till mäklaren i dagarna efter mötet och påtalade att försäljningsmaterialet inte stämde med säljarens nya information. De har därmed reklamerat strax efter mötet att informationen de hade fått av mäklaren inte stämde med informationen från säljaren. Något reklamationskrav framställdes inte mot mäklaren, då deras krav vid den tidpunkten var att bli löst från köpekontraktet av säljaren.

Den 4 februari 2017 ringde NN till ZZ och framförde klagomål på att det fanns fel i försäljningsinformationen. Reklamation mot mäklaren är därmed förmedlat muntligt. På grund av felet ville de häva köpet.

Den 5 februari 2017 bekräftades klagomålet per SMS till ZZ. Citat från SMS:et: *”Höjdskillnaden mellan vår uteplats och gatunivån stämmer inte alls med kartan på ritningen”.*

Den 6 februari 2017 bad ZZ dem mejla vad de hänvisat till i klagomålet. De skickade svar samma dag med exempel från bofaktabladet.

Den 8 februari 2017 bad ZZ dem att skicka en formell skrivelse angående hävning till säljaren.

Den 16 februari 2017 nekades de möjlighet att häva köpet.

Den 16 februari, efter nekandet, skickade de mejl till ZZ och säljaren där de påtalade att de vidhöll att informationen de fått inte var korrekt.

Citat från mejl till ZZ och säljaren efter nekandet: *”Vi vidhåller att vi inte fått korrekt och komplett information redovisad inför och när vi tecknade förhandsavtalet”.*

Mäklarens försäljningsinformation reklamerades därmed igen strax efter säljarens nekande. Reklamation är således meddelat mäklaren både före och efter diskussionen med säljaren. Då ZZ bad dem att skicka skrivelse med kravet om hävning till säljaren, gjorde de det. Reklamationen mot mäklaren faller inte bort för att krav skickas till säljaren. Tvärtom skärptes reklamationen i kravet de senare skickade till mäklaren, då denne efterföljande inte verkade för att säljare och köpare nådde en överenskommelse. Reklamation om fel i försäljningsmaterial faller inte bort för att säljare och köpare inte når någon överenskommelse.

Mäklaren och dennes företag har från början hänvisat dem till ZZ som kundkontakt. De har följt anvisningen att ZZ är kundkontakt och all kommunikation har skötts av henne. Mäklaren kan inte ansvarsbefria sig själv genom att först delegera kommunikation och möten till kollega och sedan hänvisa till att information inte har nått honom när köparen har följt denna anvisning.

Gällande försäljningsmaterialet är det hämtat från mäklarföretagets hemsida, materialet är påfört mäklarföretagets logotyp, materialet är presenterat av och frågor besvarade av personal från mäklarföretaget. Detta medför ensamt att en reklamation om fel i information som mäklaren och mäklarföretaget har tilldelat köparen är riktat mot mäklaren och mäklarföretaget.

Då mäklaren var passiv efter mejlet om att ingen överenskommelse hade nåtts, har denne brustit i sina skyldigheter enligt 21 § fastighetsmäklarlagen som anger att

mäklaren ska verka för att parterna når överenskommelse i frågor som behöver lösas.

Oaktsamhet

I sina svar om oaktsamhet väljer mäklaren selektivt och fritt vad som är giltig information i försäljningsdokumenten, vad som ska bortses från och vad som köparen själv ska tänka sig till. Bland annat är höjdkurvor giltiga för terrängens ursprungslutning, men inte husets färdiga placering i samma figur. Schaktning på 3,5 meter vid husets framsida ska man tänka sig till både på konceptbilder och översiktskarta. Materiallistan är tydligen viktig med tanke på husets placering och därmed inkluderat i argumentet.

Fastighetsmäklaren är enligt 8 § fastighetsmäklarlagen skyldig att omsorgsfullt tillvarata säljarens och köparens intressen. Mäklarens uppdrag kan då enkelt beskrivas; visa rättvisande information av betydelse om det färdiga objektet. Reklamationen är inte gjort mot avvikelse från "exakt placering" eller "vissa ändringar under arbetets gång", men bland annat följande som inte är illustrerat och som har uppenbar stor betydelse för köparen och objektets värde, nämligen

- Två meter extra betongvägg nära inpå bottenvåningsplanets framsida. Bofaktabladet visar inte detta.
- 3.5 meter schaktning runtom huset. Översiktskarta med höjdkurvor visar inte detta.
- Bottenvåning under terrängnivå. Konceptbilder av husets framsida i objektsbeskrivningen visar inte detta.

Detaljplan eller bygglov är inte nödvändiga för att illustrera dessa punkter för köparen. Försäljningsinformationen ska visa detta. Det är mäklarens ansvar att det visas och att informationen är korrekt genom säljarens godkännande.

Gällande påståendet att de skulle söka extra information om byggnadens placering, gjorde de detta vid diskussionen och genomgången av objektet på mötet med ZZ. De intygar båda på heder och samvete att den lilla stödmurens höjd, planteringsbäddens och den omgivna terrängens nivå diskuterades. Det konstaterades att murens höjd skulle bli liten på grund av terrängens naturliga svaga lutning. Specifikt konstaterade YY att översiktskartan, som den är på bofaktabladet, dokumenterade husets placering. ZZ bekräftade murens låga höjd och gjorde inga invändningar mot att kartan visar husets placering som illustrerat, det vill säga inklusive höjdkurvorna som fanns med. Om detta har betydelse för FRN:s bedömning av

ärendet, uppmanar de FRN att begära underskrivet intyg från ZZ där hon på heder och samvete bekräftar eller avvisar att ovanstående var fallet.

Mäklaren har förnekat att informationen var felaktig vid tidpunkten för förmedlingen, men inte att den var felaktig efter säljarens informationsmöte, där djup schaktning som följd av bygglov förmedlades. Om informationen var ny för Mäklaren vid informationsmötet, har han i så fall brutit i sina skyldigheter att tillvarata köparens intressen enligt 8 § fastighetsmäklarlagen, då djup schaktning är en betydande ändring till skada för köparen.

Mäklaren anför att det finns reservation för ändringar då vissa ändringar av det planerade utförandet sker under arbetets gång. Husets placering enligt bygglovs krav var känd för säljaren vid tidpunkten för förmedlingen och placeringen under huvudbyggnadens takränna hade säljaren då planerat vid försäljningen. Den djupa schaktningen har därmed inte kommit till under arbetets gång och den resulterande placeringen omfattas därmed inte av reservationen för ändringar. Placeringen är inte en ändring som kommit till efter avtalsskrivningens tidpunkt, men en uppgift som inte är förmedlat av säljare och mäklare på grund av deras oaktsamma agerande. Skuldfrågan mellan mäklare och säljare kan de som köpare inte avgöra, men mäklaren är fri att själv kräva ersättning från säljaren om säljarens information inte har varit korrekt vid tidpunkten för förmedlingen.

Det stämmer att Mäklaren inte har uttalat sig om terrängnivåer då han inte var närvarande vid försäljningsmötet. Denna omständighet är en del i mäklarens oaktsamma agerande. Informationen och de bekräftande svaren de fick på mötet har förmedlats som tredjehandsinformation, har varit felaktig och bidragit till skadans uppkomst. Om ZZ inte hade blivit informerat av säljaren om objektet, eller inte varit med i framtagandet av försäljningsinformationen, då är ZZ inte medveten om begränsningar i innehållet och inte kvalificerad att presentera materialet.

De förnekar påståendet att det fanns stora höjdskillnader i den ursprungliga terrängen, och att det framgår av de använda konceptbilderna hur det tänkta utförandet skulle vara. Samlad höjdskillnad för B-husets placering vid uteplatsens area var cirka 75 cm, vilket motsvaras av den lilla muren som sträcker sig delvis runt uteplatsen.

Träd längs med [gatunamn] skulle bevaras enligt överenskommelse med grannarna. Entreprenören har som följd av den sista delen av schaktningen mot [gatunamn] fällt alla dessa mot deras vilja, strax innan tillträdet i september 2017. Skadan följer av den djupa schaktningen.

Gällande stödmur är det visst möjligt att använda en sådan när kringliggande terräng ska utjämnas. Bofaktabladet visar en planteringsbädd runt stödmuren som ska vara plan för plantering av blommor och växter. Endast en mur med planteringsbädd är illustrerat, och den sträcker sig endast halvvägs runt uteplatsen. Försäljningsmaterialets illustrering av endast en stödmur delvis runt uteplatsen visar att inga stora jordmassor skulle hanteras.

Yrkat belopp

Mäklaren förnekar bevisade fakta och att de markanta skillnaderna mellan illustrationer och verklighet existerar. Utan argumentation anges ändå maxbelopp för skadeståndets storlek. Syftet med detta yttrande kan då inte bero på en korrigerings av en identifierad skada, men endast på att begränsa den ekonomiska kostnaden. Oberoende sakkunnig byggingenjör har värderat skadan till 500 000 kr.

Mäklaren är skyldig att omsorgsfullt tillvarata köparens och säljarens intressen och mäklaren ska verka för att parterna träffar överenskommelse om frågor som behöver lösas. Merkostnaderna som är inkluderade i kravet är en direkt följd av att mäklaren inte har agerat enligt sin handlingsplikt och verkat för någon form för överenskommelse mellan säljare och köpare. Som Mäklaren senare har meddelat var bygglovs krav om djup schaktning initialt okänd för honom. Då de försökte häva köpet hade Mäklaren anledning att styrka att den väsentliga informationen om djup schaktning inte heller hade nått honom och att försäljningsinformationen därför inte var korrekt. Om Mäklaren hade styrkt detta är det troligt att en överenskommelse med säljaren hade kunnat nås. Genom Mäklarens passivitet påfördes de dels värdeminskning av objekt, dels kommande försäljningskostnad på köparen. Mäklaren hade också kunnat göra en egen bedömning av värdeminskningen. Genom mäklarens passivitet påfördes de även kostnad för denna uppgift.

Objektsbeskrivningen, specifik för B102

Mäklaren har gjort gällande att de skulle bilda sig en uppfattning om objektets placering utifrån konceptbilder. I objektsbeskrivningen för B102 återanvänds arkitektens bild av C-huset. Bilden är störst och är placerat strax under överskriften. Mäklaren använder konceptbilden för att ge köparen uppfattning om utförande och placering av B102. På bilden betraktas husets framsida på avstånd i höjd strax under linjen mellan bottenvåning och mellanvåning. Terrängen mellan huset och betraktaren är i samma nivå. Huset ligger i fritt läge mot betraktaren.

Under den använda konceptbilden finns ett foto av det färdiga B-husets framsida från motsvarande samma vinkel. Då huset är sänkt 3,5 m under terrängen syns

bottenvåningen inte och det går inte att betrakta huset från samma nivå som konceptbilden. B-huset ligger inte i fritt läge mot betraktaren. B-huset är därmed inte placerat ungefärligt som objektsbeskrivningen för B102 illustrerar. Objektsbeskrivningen är därmed fel enligt mäklarens eget, tidigare argument. Placeringen avviker inte heller delvis från "exakt placering" eller inom ramen för "vissa ändringar", utan är en principiell ändring från vanlig placering i den naturliga terrängen till placering som suterränghus.

Mäklarens och ZZ:s samarbete

I sitt svar till FRN har mäklaren angett följande.

"Frågan om byggnadens placering i förhållande till kringliggande marknivå diskuterades aldrig. NN och YY ställde inga frågor om detta. Då det framgick av materialet och av förhållandena på tomten utgick Mäklaren från att NN och YY som hade fått del av materialet noggrant läst igenom detta och själva förstått att byggnaden skulle komma att placeras en bit under kringliggande mark. Marken sluttar från vägen [gatunamn] in mot tomten. Mäklaren såg därför inte att det fanns anledning att ta upp frågan med NN och YY."

"ZZ har arbetat parallellt med Mäklaren och har haft kontakt med NN och YY. Mäklaren var ansvarig för uppdraget. ZZ har bl.a. visat bofaktabladet för NN och YY, men några höjdskillnader har inte diskuterats."

Av ovanstående kan man tro att de hade ett möte med Mäklaren och diskuterade objektet, till exempel "marknivån diskuterades aldrig" och Mäklaren "såg ingen anledning att ta upp frågan med NN och YY". Samt att ZZ "bl.a. har visat bofaktabladet" och "haft kontakt". Detta beskriver inte kundrelationen de har haft. I all kommunikation om objektet med oss dem köpare, från intresseanmälan, översändande av försäljningsmaterial, närvaro vid genomgång av objektet och avtalsskrivning samt besvarande av alla frågor, har mäklarfirmen använt sig av ZZ som de facto mäklare för objektet. De träffade Mäklaren först vid säljarens informationsmöte i januari 2017. Även efter informationsmötet gick kommunikationen genom ZZ.

Vid mötet där de gick genom materialet för objektet och signerade förhandsavtalet närvarade endast ZZ. Mäklaren kan därför inte uttala sig om vilka frågor de ställde om objektet eller vad ZZ sade om objektet.

Enda mötet som Mäklaren genomförde var mötet för signering av upplåtelseavtalet i maj 2017. All annan kundkontakt var genom ZZ.

Tillägg till reklamationen mot Mäklaren

Mäklaren har meddelat i sitt svar till FRN att han endast var medveten om ytligt markarbete vid tidpunkten för avtalsskrivning för B102. På informationsmötet i januari 2017 meddelade säljaren att schaktning om 3,5 meter skulle utföras på grund av bygglov. Mäklaren förstod vid informationsmötet att de skulle lida en skada. Mäklaren var enbart passiv gällande den nya informationen från mötet. Mäklaren har således brutit i sina skyldigheter att tillvarata deras intressen enligt 8 § fastighetsmäklarlagen. De reklamerar härmed den omständigheten.

Mäklaren har genmält:

I egenskap av ansvarig mäklare ansvarar han för de åtgärder som vidtagits inom ramen för förmedlingen, oavsett om dessa åtgärder vidtagits av honom eller av ZZ. För att utreda köparnas skadeståndskrav har hans ansvarsförsäkringsbolag haft kontakt med honom och ZZ. I de delar där NN och YY har påstått att diskussioner har förts med ZZ, har försäkringsbolaget kontrollerat detta med henne.

Den korrespondens med ZZ som NN och YY hänvisar till utgör inte en reklamation mot honom. För att en giltig reklamation ska komma till stånd är det inte tillräckligt att den skadelidande pekar ut vad denne anser vara felaktigheter i marknadsföringsmaterialet. Den skadelidande måste också klargöra att denne anser att mäklaren har agerat felaktigt och att mäklaren därför ska svara ekonomiskt. Det har inte skett tidigare än slutet av september 2017.

Han förnekar att han skulle ha åsidosatt sina skyldigheter enligt 21 § fastighetsmäklarlagen. Bestämmelsen innebär en skyldighet för mäklaren att bland annat verka för att nödvändiga avtalsklausuler tas in i köpekontraktet och att tilläggsöverenskommelser dokumenteras. Mäklaren ska inte agera som medlare i en köprättslig tvist mellan parterna, eftersom ett sådant agerande riskerar uppfattas som att mäklaren tagit parti för någon av parterna. Bostadsrättsföreningens inställning är att det slutliga utförandet inte avviker från marknadsföringsmaterialet och de anser sig därmed inte skyldiga att utge medge något prisavdrag.

ZZ har haft tillgång till samma material som han. ZZ har inte diskuterat några höjdskillnader med NN och YY eller kommenterat stödmurens höjd. Det noteras att NN och YY inte har specificerat vid vilket möte de menar att sådana diskussioner skulle ha förts. Han ber köparna återkomma med ett förtydligande.

Det noteras även att några bilder på husets entrésida (sett från gården) inte har tillförts ärendet och att det därmed är svårt att få en helhetsbild av husets faktiska placering efter färdigställande.

Vad gäller skadans storlek kan förtydligas att skadan ska uppskattas till ett lägre belopp än det av NN och YY yrkade skadeståndet eftersom lägeskillnaderna redan hade beaktats i den ursprungliga prissättningen och för att den inlämnade värderingen anger att värdeskillnaden ligger i intervallet 250 000 – 500 000 kr, utan att motivera varför värdeskillnaden ska uppskattas till det högsta av dessa belopp.

NN och YY har genmält:

I deras undersökning av Mäklarens agerande har det framkommit ny information som ger anledning till att utöka reklamationen med nya omständigheter.

Mäklaren har uppgett att han inte hade sökt och inte fått säljarens godkännande av objektsbeskrivningen för B102. Objektsbeskrivningen för B102 är konstruerad och använt av Mäklaren för att beskriva bostadens placering i omgivningen men visar i själva verket placeringen av ett annat hus i föreningen (hus C). Samma bild är använd i objektsbeskrivningarna för bostäderna B101, B102, C101 och C102. De anser att Mäklaren agerade klandervärt och oaktsamt då denne borde misstänka att samma bild inte kunde användas för fyra olika bostäder som var placerade på fyra olika ställen. Då Mäklaren inte försäkrade sig om föreningens godkännande av objektsbeskrivningen, har han på ett vilseledande sätt förmedlat en fastighet som visas i marknivå, men som i verkligheten skulle byggas med hela bottenplanet under marknivå. De skulle inte ha köpt bostaden om de inte hade blivit vilseledda, vilket visas av deras senare försök att häva köpeavtalet när schaktningen blev känd för dem.

Mäklaren har anfört att det mellan föreningen och honom har funnits löpande avstämningar om objektsbeskrivningen. De har själva varit i kontakt med föreningen som inte har kunnat bekräfta Mäklarens version, trots långvarig möjlighet till svar. Mäklaren behöver dessutom precisera på vilket sätt han och föreningen har avstämt ansvarsfördelningen för det vilseledandemarknadsföringsmaterialet om de har valt att ha ett informellt samarbete.

De vill också hänvisa till 12 och 14 §§ fastighetsmäklarlagen som anger att en mäklare inte får förmedla en fastighet från någon som är mäklaren närstående genom gemensamt ekonomiskt intresse, samt förbudet mot förtroenderubbande verksamhet. Mäklaren har efter försäljningen tagit anställning hos (...) som är projektägare för upplåtelse av bostadsrättsföreningens lägenheter. Mäklaren har således

varit föremål för rekrytering till en tjänst hos projektägaren under sitt förmedlingsuppdrag. De att Mäklaren redovisar att försäljningen inte har varit föremål för förtroenderubbande verksamhet samt att hans uppdragsgivare inte har varit närstående.

Mäklaren har anfört att det har funnits informella avstämningar om objektsbeskrivningen och att den är "godkänd" på detta sätt. De anser att det informella, närstående, förtroenderubbande samarbetet mellan Mäklaren och uppdragsgivaren är orsak till det vilseledande marknadsföringsmaterialet. De anser att det klandervärda samarbetet har lett till att en ekonomisk skada har drabbat dem och de kräver ersättning för denna omständighet också. De anser att Mäklarens yttranden och bevisning ska bedömas utifrån vetskapen att Mäklaren numera jobbar hos (...).

Angående korrespondensen om reklamation med ZZ: Mäklaren anför att de hade måst klargöra att de ansåg att han agerat felaktigt. De klargjorde den 16 februari 2017 att de ansåg att agerandet vid försäljningen var felaktigt: "Vi vidhåller att vi inte fått korrekt och komplett information redovisad". De klargjorde för mäklare och säljare att de ansåg sig blivit påförda en skada då de vid reklamationen ville häva köpet, samt att de efter nekandet försökte byta till en annan bostadsrätt i föreningen. Reklamationen kunde inte preciseras av dem ytterligare vid denna tidpunkt, då föreningen avvisade att det fanns fel i något material och att huset skulle uppföras som förmedlat och avtalat. Då huset inte var uppfört kunde de inte motbevisa detta. Reklamationen kunde inte heller preciseras vid denna tidpunkt då Mäklaren förteg informationen att objektsbeskrivningen för B102 visade ett annat hus, trots att hade upplysningsplikt om förhållanden som hade betydelse för dem som köpare.

Mäklarens åsidosätter sina skyldigheter

Mäklaren anför att han inte ska agera medlare i en köprättslig tvist och hänvisar till en kommentar om detta. De hänvisar till att vid upplåtelse av nyproducerade bostadsrätter är varken konsumentköplagen eller köplagen tillämpliga. De kan därför inte ha någon köprättslig tvist med säljaren.

Att köplagen inte är tillämplig medverkade till att de inte kunde häva köpet. Det vore olämpligt att praxis för köprätt endast appliceras i de fallen där det är till mäklarens eller säljarens fördel, men inte i de fallen det är till köparens fördel.

Vid tidpunkten för ansökan om hävning av köp fanns vidare ingen tvist etablerad ännu, då föreningen först lät arkitekt och entreprenör undersöka illustrationer och

dokument. Mäklaren hade då möjlighet att verka för både säljare och köpare. Föreningen lät dokumentationen undersökas först innan man bestämde sig. Det stod klart för Mäklaren att husets placering hade betydelse för både säljare och köpare då placeringen undersöktes. Mäklaren hade i detta skede upplysningsskyldighet mot både säljare och köpare. Mäklaren var vid föreningens undersökning den ende som visste att felaktiga bilder hade använts i objektsbeskrivningen. Mäklaren visste också att det inte fanns någon dokumentation hos föreningen som visade objektsbeskrivningens godkännande eller avtal om vilka bilder som fick användas, så detta granskades inte av föreningen vid undersökningen. Användandet av fel bilder förtogs av Mäklaren och denne brast i sin upplysningsskyldighet. Förtigandet från Mäklaren och frånvaron av godkänd objektsbeskrivning hos föreningen ledde föreningen till fel slutsats då man endast granskade vad man hade tillgång till: "...några avsteg avseende er lägenhet beträffande nivåskillnader inte har skett, varken i förhållande till ingångna avtal, bygglov, detaljplan eller annan dokumentation". Föreningen skrev i denna mening att man inte hade annan dokumentation som felaktigt visade husets placering och angav därmed detta som anledning till att köpet inte kunde hävas.

De utökar reklamationen med den nya omständigheten att Mäklaren har förtigit sitt användande av fel bilder för säljare och köpare. Mäklaren måste ha vetat att bilden måste vara fel då han använde samma bild för fyra olika objekt och vid denna tid visste att B102 skulle placeras annorlunda. Mäklaren visste att föreningen inte hade en formellt godkänd objektsbeskrivning att granska. Förtigandet och frånvaron av formellt godkänd objektsbeskrivning ledde föreningen till att tro att alla dokument var korrekta. Föreningen lät arkitekten granska dokument och illustrationer för B102, men den använda objektsbeskrivningen visande hus C nådde aldrig arkitekten. Detta frantog dem möjlighet att nå en överenskommelse med föreningen.

Möte med ZZ

De vidhåller att nivåskillnader diskuterades med ZZ vid påskrivning av förhandsavtalet den 13 oktober 2016. ZZ förklarade att det skulle bli en liten stödmur runt uteplatsen för anläggning av planteringsbädd som bofaktabladet utvisade. Stödmurens höjd diskuterades för att avgöra hur störande den skulle upplevas. Det diskuterades till och med vad som skulle planteras i bädden. ZZ har inte lämnat ett skriftligt nekande, varför nekandet anses vara vagt.

Bild av B-huset från innergården:

[fotografi av B-huset]

Skadans storlek

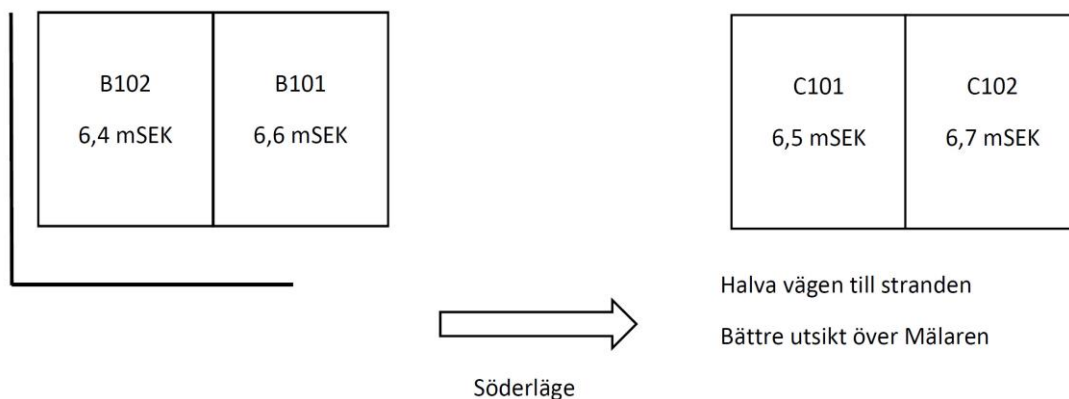
I rapporten från sakkunnige XX anges understa våningsplanets värdeminskning till 10-20 procent. Våningsplanets area är 58 kvm och kvadratmeterpriset är 46 647 kr/kvm. Enbart nedersta våningsplanets värdeminskning är då 250 000 – 500 000 kr. XX har dessutom lämnat följande förtydligande: Alla bostadens andra delar har också påverkats negativt, inte lika mycket som nedersta våningsplanet men minskande uppåt. Mellanvåningen har insyn från gatan i alla rum. Översta planet har sämre läge och utsikt. Som följd av schaktning har vuxna träd fällt. Uteplatsen är innesluten och har sämre läge.

Extra betongmur har byggts. Värdeminskningen av detta är inte uträknat i delar. Istället anges bostadens samlade värdeminskning till det högsta beloppet för värdeminskningen av nedersta våningsplanet (500 000 kr). Skriftlig rapport har inte kunnat nå inom FRN:s svarsintervall.

Priset är redan justerat

Mäklaren påstår att priset på lägenheten redan är justerat för det dåliga läget. Detta är inte sant, vilket visas i det följande.

Priserna på lägenheterna i parhusen är fördelade på följande sätt. Bostadsbeteckning är gjort så att 101-lägenheterna är mot innergården. Lägenheterna 102 ligger ytterst.



Av illustrationen ser man att B102 är justerat 200 000 kr jämfört B101 på grund av söderläge samt utsikt över (område). Samma prisskillnad gäller för andra parhuset där C101 i norrläge är justerat 200 000 kr jämfört C102 som har söderläge och bäst utsikt över (område). Båda B-husets lägenheter är justerat med samma belopp (100 000 kr) jämfört motsvarande lägenhet i C-huset. Anledningen till detta är att

C-huset är närmare stranden och därmed har bättre och bredare utsikt över vattnet. Respektive lägenhet i C-huset har därmed bättre utsikt jämfört motsvarande lägenhet i B-huset.

Lägenheterna B101 och B102 i B-huset har alltså justerats med samma belopp i förhållande till respektive C102 och C101. Lägenheterna B101 och B102 har dock inte alls drabbats på samma sätt av schaktningen, då souterräng delen finns hos B102. B101 har sin entré i nivå med omgivande mark.

Uteplatsen är delvist sänkt i förhållande till Berghamnsvägen, men ena sidan av uteplatsen ligger fritt ut mot gräsmatta. Det finns ingen insyn på mellanvåningen av B101.

I deras lägenhet, B102, finns ingen del av huset som är i nivå med terrängen. Hela bottenvåningen är sänkt under markytan. Uteplatsen är instängd av höga murar. Det finns insyn från [gatunamn] in i alla rum på mellanvåningen. B102 har drabbats mycket värre av sänkningen än B101, men medan båda dessa lägenheter har justerats med samma belopp jämfört motsvarande lägenhet i C-huset, är B102 inte justerat i pris i förhållande till schaktningen.

De ber Mäklaren förklara på vilket sätt priset på de andra bostäderna överhuvudtaget är relevant.

Mäklaren har förmedlat dem ett annat hus än det som såldes. Mäklaren ska justera den mellanskillnad som finns mellan bostaden som presenterades i objektsbeskrivningen och det faktiska objektet de tvingades betala för. Mäklaren har haft möjlighet att rätta till felet när informationen undersöktes av föreningen vid ansökan om hävning av köpet och då det konkluderades på felaktiga grunder att informationen de fått var korrekt. Mäklaren har medvetet förtigit den avgörande informationen och svarar ensam för den uppkomna skadan.

Mäklaren har genmält:

Han uppfattar det som att två nya grunder för skadeståndskravet har anförts. NN och YY påstår att han i samband med förmedlingen har tagit anställning hos (...) och att detta har påverkat hans objektivitet och handlande. NN och YY påstår vidare att föreningens styrelse aldrig tog del av marknadsföringsmaterial och objektsbeskrivning och att de, om de hade gjort det, hade gått med på att häva förhandsavtalet.

Inledningsvis erinras om att det är NN och YY som har bevisbördan för alla påståenden de framför.

Han har aldrig varit inblandad i någon rekryteringsprocess hos (...). Han arbetar inte och har aldrig arbetat hos (...).

Som tidigare redogjorts för förnekar han att det skulle föreligga något fel i objektsbeskrivningen. Objektsbeskrivningen återgav den information om objektet som han hade fått från föreningen och det var tillsammans med de handlingar som levererats från föreningen och arkitekten, däribland bland annat bofaktabladet, möjligt att utläsa att marken skulle schaktas ur. Han förnekar att fel bilder skulle ha använts. Han har använt sig av de konceptbilder av de olika parhuslägenheterna som fanns tillgängliga. Det framgår på s. 2 i objektsbeskrivningen att det är fråga om exempelbilder.

Föreningen var involverad i framtagandet av objektsbeskrivningen och löpande avstämningar skedde. Föreningen godkände på så sätt objektsbeskrivningens utformning. Något formellt skriftligt godkännande finns dock inte. Objektsbeskrivningen var baserad på illustrationsbilder, bofaktablad, materialbeskrivningar m.m. som tillhandahöll av föreningen, och den såg likadan ut för alla lägenheter. Föreningen hade tillgång till den slutliga versionen för samtliga lägenheter och kände till vilka bilder som presenterades i objektsbeskrivningen. Styrelsen består för närvarande av konsulter som tyvärr har varit svåra att få tag på. Han bifogar dock ett mejl med styrelseordförandens uppfattning om de bilder som använts i marknadsföringen.

Han förnekar således att föreningen inte skulle ha känt till hur objektsbeskrivningen var utformad och vilka bilder som använts. Även om så hade varit fallet finns det inget som tyder på att vilka bilder som använts i objektsbeskrivningen på något sätt var avgörande för styrelsens beslut att neka hävning av förhandsavtalet. Detta är en ren spekulation från NN och YY:s sida. Styrelsen skriver "[...] några avsteg avseende er lägenhet beträffande nivåskillnader inte har skett, varken i förhållande till ingångna avtal, bygglov, detaljplan eller annan dokumentation.". Det noteras att han inte känner till om någon arkitekt varit inblandad i styrelsens överväganden i denna del och vilka handlingar arkitekten i sådana fall skulle ha tagit del av. Oavsett det kan det under inga omständigheter anses ha ålegat honom att se till att arkitekten tog del av all relevant dokumentation.

Vad gäller mäklarens skyldighet att förhålla sig objektiv i tvister mellan parterna framgår av 1 § i fastighetsmäklarlagen att lagen gäller även för upplåtelse av bostadsrätt. Den objektivitetsplikt som stadgas i lagen gäller således även vid uppdrag att förmedla upplåtelse av bostadsrätter.

Han vidhåller att ZZ inte lämnade några uppgifter om stödmurens höjd.

Vad gäller skadan framgår på s. 5 i värderingsutlåtandet att värdeminskningen för den aktuella lägenheten uppgår till i storleksordning 250 000 - 500 000 kronor. Enligt vad som kan utläsas av utlåtandet är det alltså värdeminskningen på hela lägenheten som uppgår till 250 000 - 500 000 kronor, inte värdeminskningen på endast det nedersta våningsplanet. Priset på den aktuella parhuslägenheten var bestämt med hänsyn till en sammantagen bedömning av de omständigheter som påverkade lägenhetens värde negativt i jämförelse med övriga parhuslägenheter. Det går inte att dela upp och prissätta olika värdepåverkande faktorer med ett specifikt belopp såsom NN och YY menar att ska ha skett. Det vidhålls att hänsyn har tagits till det sämre läget, både vad gäller höjd och närhet till vattnet, vid prissättningen. Det förnekas således att skillnaden i bostadsrättslägenhetens värde skulle överstiga 150 000 kr.

NN och YY har genmält:

Reklamation

På grund av Mäklarens närstående relationer med säljaren och byggherren under sitt förmedlingsuppdrag kan det inte antas att han har agerat objektivt och opartiskt i sin roll som mäklare, utan han har fungerat som ombud som har skyddat säljarens och byggherrens intressen. De anser därför att mäklaren och säljaren ska betraktas som samma motpart. De anser också att deras reklamationer mot mäklaren och säljaren ska betraktas som samma reklamation. Skuldfrågan och alla konsekvenser anser de bör tilldelas Mäklaren till fullo. Då parterna fortfarande har en närstående relation kan de enkelt fördela det slutgiltiga ansvaret mellan sig.

Det noteras att Mäklaren kort efter deras anmälan till FMI avregistrerade sig som mäklare, detta möjligen för att undvika granskning av FMI.

Objektsbeskrivningen

En placering som man med fog kan vänta sig är Hus B i marknivå, med en stödmur för anläggning av en plan planteringsbädd enligt terrängens linjer. Det är inte terrängen utan bygglov/planbeskrivning som har bestämt att huset placerades under marken. I planbeskrivningen för [XX], dnr [XX], sidan sju står det: "Parhusen består av en enkel husvolym med platt tak. Höjden på dess andra våning knyter tydligt an till nivån hos huvudbyggnadens takfot och högsta nivå är reglerad till högst 17,5 meter över stadens nollplan, dvs. två meter lägre än huvudbyggnadens taknock."

Mäklaren har uppgett att han visste att marken skulle schaktas ur. De anser det oäktsamt att Mäklaren inte berättade att marken skulle schaktas ur, trots sin vetskap om detta. Om Mäklaren hade berättat att marken skulle schaktas ur hade de frågat hur mycket det skulle schaktas och inte skrivit på något avtal när informationen nått oss.

Bilden med huset i marknivå som ska illustrera hus B visar ingen urschaktning. Även om bilderna har skickats av föreningen specifikt för användning i objektbeskrivningen B-102 får mäklaren inte okritiskt använda sig av information denne vet eller misstänker är fel. Även med informellt godkännande från föreningen har mäklaren använt bilderna oäktsamt då denne själv anser att "urschaktning utläsas av annat material" samt att han i sitt första nekande bekräftat att han visste om urschaktning då bilden skulle användas.

Ordet "exempel" betyder inte "kanske såhär" utan betyder "som motsvarar, kan jämföras, dess motstycke". Illustrationen ska då vara representativ för det tänkta objektet. Hus C som är i marknivå motsvarar inte placeringen av Hus B under marknivå. En bild av hus C kan således inte användas rättvisande för hus B som "bildexempel".

Hävning av köp

Då informationen nådde dem om schaktning var de först i kontakt med Mäklarens mäklar företag/franchisegivare och påkallade uppmärksamhet om detta missförhållande. Mäklaren hade i detta läge vetskap om att bilden av hus C hade använts för hus B, men berättade inte denna information. Informationen som förtegs var avgörande i den senare dialogen med säljaren då denna oemotsagd kunde konkludera att "ingen annan dokumentation var felaktig". Mäklaren har inte agerat opartiskt om ena parten tilldelas ett informationsövertag. Hade de vetat att bilden i objektbeskrivningen visade hus C hade de kunnat påpeka att dokumentationen visst var felaktig, och att slutsatsen skulle omprövas med denna information i beaktning. Arkitektfirman har bekräftat att denne inte har granskat eller godkänt objektbeskrivningen. Arkitektfirman har inte heller godkänt att konceptbilden av hus C skulle användas för illustrering av hus B. Det hade då varit möjligt att visa att sänkningen inte var avtalsenlig och att avtalet skulle hävas.

Då säljaren och Mäklaren är närstående bestrider de att säljarens yttranden kan bekräfta Mäklarens påståenden. Dessa yttranden kan antas vara samordnade och efterkonstruerade för att skydda deras gemensamma intressen. Det är dock klart att det inte finns något riktigt godkännande från säljaren. Om det inte går att avgöra om hävning hade genomförts eller inte vill vi anföra att den vanliga dynamik

vid frågor och tvister mellan mäklare, säljare och köpare har slagits ur spel av Mäklarens närstående och partiska relationer, och att Mäklaren då även har skadat denna process.

Skadan

Mäklaren citerar en mening från skadevärderingsrapporten. Meningen är saxad ur sitt sammanhang från rapportens stycke om Skatteverkets beräkningsmodell och anger inte den sakkunnigas samlade värdering av bostadens värdereducering. Avsnittet anger beräknad värdeförlust av bostaden vid delvis applicering av Skatteverkets beräkningsmodell.

Skatteverkets beräkningsmodell inkluderar inte värdeförlusten för sämre läge för uteplats eller mellanvåning och takvåning då dessa inte betraktas som biarea. Spannet som anges är således endast ett mellanresultat för sakkunnigas vidare samlade bedömning som inkluderar dessa delar. De sakkunnigas samlade bedömning finns i rapportens avslutande kapitel "Slutlig värdebedömning".

Förtydligande om vad den slutliga bedömningen innehåller (mellanvåning, takvåning, uteplats, fällda träd) finns refererat i senaste yttrandet, samt skriftligt av XX i mejl den 2 oktober 2010 (kopia också bifogat): "Naturligtvis är det så att hela er lägenhet har drabbats av en värdepåverkan. Självklart drabbas nedersta våningen mest men även de övriga våningarna påverkas av objektets placering. Värdepåverkan är således störst för nedersta våningen och avtar gradvis ju högre upp man kommer i byggnaden."

Mäklaren har bland annat genmält följande:

Han bestrider NN och YY:s påstående om att han och säljaren ska betraktas som samma part. Inte heller korrespondens med ZZ kan betraktas som en reklamation mot honom. Det bestrids även att de muntliga och skriftliga meddelanden som tillställts ZZ till sitt innehåll skulle utgöra en neutral reklamation.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av en stor mängd handlingar, bland annat objektsbeskrivningen, det s.k. bofaktabladet och flera fotografier över byggnaden och omgivningarna.

NN och YY har gett in ett värdeutlåtande från Jaeger & J:son.

Mäklaren har gett in ett mejl från bostadsrättsföreningen till NN och YY den 16 februari 2017. Av mejlet framgår att föreningen avvisade NN och YY:s krav på hävning av förhandsavtalet med motiveringen att byggnadens placering var avtalsenlig.

Utöver vad som refererats ovan under rubriken "Grunder" har NN och YY även lämnat uppgifter, och gett in handlingar, som tagit sikte på ett påstått ekonomiskt samröre mellan å ena sidan Mäklaren och å andra sidan byggherren/bostadsrättsföreningen.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att han eller hon uppsåtligt eller av oaktsamhet har åsidosatt någon skadeståndssanktionerad regel 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 aktsamt.

Det är normalt den skadelidande som har bevisbördan för samtliga dessa omständigheter: uppsåt eller oaktsamhet, orsakssamband och skada. Vad gäller orsakssambandet behöver detta inte alltid vara fullt styrkt utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

Om den skadelidande inte har reklamerat i rätt tid, bortfaller i regel rätten till skadestånd.

När börjar reklamationsfristen löpa?

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 eller kommer att orsaka en ekonomisk skada.

Enligt nämndens mening krävs det inte full insikt om skadan eller dess storlek för att reklamationsfristen ska börja löpa. Det räcker att risken för skada framstår som

uppenbar. En annan ordning skulle medföra att en reklamation mot en mäklare som framställs först efter flera år av processande mellan köpare och säljare skulle ses som rättidig. Det hade inte varit ändamålsenligt.

Vad ska en reklamation innehålla och till vem ska den ställas?

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. Kravet på det sistnämnda torde dock inte vara särskilt högt ställt, jfr rättsfallet NJA 1988 s. 335.

Lagtexten anger att den skadelidande ska underrätta mäklaren om "detta", vilket rent språkligt syftar på en underrättelse om skadeståndskrav. I förarbetena, prop. 2010/11:15 s. 63 f., anges dock att den skadelidande inte behöver ange vilket eller vilka anspråk som kommer att framställas mot mäklaren. Det torde således räcka med en s.k. neutral reklamation.

En reklamation ska ställas till den som anspråket riktar sig mot. Omständigheterna kan emellertid ibland vara sådana att en mäklare som mottar en reklamation med annan eller oklar adressat bör inse att reklamationen (även) är riktad mot honom eller henne.

Hur lång är reklamationsfristen?

Som nämnts ska reklamation ske "inom skälig tid". Hur lång tid som är skälig får avgöras från fall till fall, där bland annat sakens komplexitet har betydelse. I konsumentförhållanden torde en reklamation inom två månader alltid vara rättidig, jfr 23 § 1 st. konsumentköplagen och 17 § 1 st. konsumenttjänstlagen, och även en senare reklamation än så kan i många fall vara acceptabel. Den skadelidande kan dock inte hålla sig passiv alltför länge. I Svea hovrätts mål T 2049-14, som avsåg en mäklartjänst, hade köparen reklamerat efter åtta månader vilket ansågs vara för sent. Utgången blev densamma i Hovrättens över Skåne och Blekinge mål T 907-18 där reklamation hade skett efter sju månader. I rättsfallet RH 2006:77, som avsåg en besiktningstjänst, hade reklamation skett efter sex månader vilket även det ansågs vara för sent.

Bedömningen av reklamationsfrågan i detta fall

Nämnden konstaterar inledningsvis att en reklamation mot bostadsrättsföreningen inte innebär att NN och YY reklamerade mot Mäklaren. Det gäller oavsett vilka relationer som kan ha förelegat mellan Mäklaren och byggherren/föreningen.

Som angetts ovan började reklamationsfristen löpa när NN och YY insåg eller borde ha insett att det fanns en uppenbar risk för skada. Enligt nämndens mening skedde detta senast den 16 februari 2017, då de mottog det ovan refererade mejlet från föreningen. Föreningen gjorde ju där gällande att byggnadens placering var avtalsenlig. Eftersom föreningen ansåg att byggnaden var avtalsenlig, måste det ha varit uppenbart för NN och YY att föreningen inte endast nekade hävning av förhandsavtalet, utan också ansåg att föreningen inte var skyldig att avhjälpa det påstådda felet eller utge ekonomisk ersättning. Efter den tidpunkten fanns det ingen anledning att vänta med att reklamera mot Mäklaren.

Nästa fråga att bedöma är vid vilken tidpunkt NN och YY framställde en reklamation mot Mäklaren som uppfyllde de krav som ställs på en sådan. Dessa krav bör, som angetts, inte ställas alltför högt.

En reklamation mot assistenten ZZ bör i detta fall ges verkan även mot Mäklaren. Mäklaren har inte invänt mot NN och YY:s uppgift att de påtalade det påstådda felet i byggnationen till ZZ redan i januari-februari 2017. NN och YY:s uppgift ska därför ligga till grund för bedömningen. Av utredningen framgår emellertid inte att NN och YY vid det tillfället även påtalade att de ansåg att Mäklaren (eller ZZ) ansvarade för det påstådda felet. Enligt vad de uppgett påtalade de att *"höjdskillnaden mellan vår uteplats och gatunivån stämmer inte alls med kartan på ritningen"* och *"vi vidhåller att vi inte fått korrekt och komplett information redovisad inför och när vi tecknade förhandsavtalet"*. Det skulle i och för sig kunna tolkas som en reklamation mot Mäklaren, jfr FRN 29/18, men å andra sidan har NN och YY uppgett att de vid den tidpunkten, alltså i januari-februari 2017, ville få till stånd en hävning av förhandsavtalet. Det tyder närmast på att de inte framställde någon reklamation mot Mäklaren; som mäklare kunde ju Mäklaren inte åstadkomma någon hävning av förhandsavtalet. Med hänsyn till detta, och även med hänsyn till att en reklamation mot föreningen måste ha framstått som det mest naturliga i den aktuella situationen, kan det knappast ha varit tydligt för Mäklaren att NN och YY även avsåg att reklamera mäklartjänsten, särskilt inte som han kände till att NN och YY avsåg att försöka häva förhandsavtalet. Sammanfattningsvis anser nämnden, att NN och YY inte har visat att deras kontakter med ZZ i januari-februari 2017 innebar en reklamation mot Mäklaren.

Om man bortser från kontakterna i januari-februari 2017 är parterna överens om att en reklamation framställdes i mitten av september 2017, låt vara att Mäklaren har gjort gällande att han inte tog del av den förrän i slutet av september. Reklamation skedde alltså först sju månader efter det att reklamationsfristen började löpa. Det kan inte anses vara inom skälig tid.

Rättsföljden av en sen reklamation är att kravet inte längre kan göras gällande, se 26 § fastighetsmäklarlagen. NN och YY:s krav kan därför inte bifallas.

Övrigt

Nämnden vill påpeka att en mäklare som känner till eller borde ha känt till att en datoranimerad bild över en byggnad och dess omgivning ger en vilseledande bild av byggnaden och/eller dess läge inte kan freda sig med att bilden har tillhandahållits av säljaren. Det är inte heller givet att mäklaren kan freda sig med en allmänt hållen information om att det är fråga om en konceptbild eller liknande uttryck.

Det nu sagda innebär inte att nämnden har tagit ställning till Mäklarens agerande i den aktuella affären.

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 Ann-Christine 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.