

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Biträdande förbundsjuristen LÅR

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN och YY har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 645 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

Den 30 september 2017 köpte NN och YY fastigheten XX för 2 575 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I texten i objektsbeskrivningen eller i övrigt marknadsföringsmaterial fanns ingen information om brygga och/eller båtplats. Det fanns dock en karta och fotografier

över fastigheten och dess omgivning som, beskurna i nu relevant avseende, såg ut enligt följande.

[fotografi och karta, ej med i det anonymiserade beslutet]

Vidare fanns i objektsbeskrivningen ett fotografi av en spång som ledde ut mot havet och med en del av en brygga i bakgrunden samt en närbild på vass och en bryggstolpe/del av brygga.

GRUNDER

NN och YY

Vid försäljningen hade Mäklaren upprättat en objektsbeskrivning som bifogats till annonsen på Hemnet samt en särskild tryckt objektsbeskrivning. Av dessa beskrivningar framgick att det fanns en båtplats som hörde till fastigheten. Båtplatsen var utmärkt på ett foto taget i fågelperspektiv över norra delen av [område] med ordet båtplats och dessutom var båtplatsen utmärkt på en karta till objektsbeskrivningen. Ytterligare foton från objektsbeskrivningen visar fastigheten i fågelperspektiv mot platsen för båtplatsen i bakgrunden samt foton med bryggor i bakgrunden. Bilderna visar att Mäklaren insåg betydelsen av att det fanns båtplats och använde foton för att visa bryggor/bryggplatser som kunde ge intryck av att tillhöra fastigheten.

Efter det att de efter försäljningen kontaktade Mäklaren för att efterhöra var båtplatsen fanns, fick de veta att med båtplatsen avsågs endast en plats på stranden där säljaren hade brukat dra upp sin båt. Uppgiften ifråga var helt ny för dem då de hade förutsatt att båtplatsen utgjordes av en plats vid en brygganläggning. De köpte fastigheten under förutsättningen att det ingick en särskilt anordnad båtplats i köpet. Till saken hör att det endast går att komma med båt till [område] som är en ö inom [område] utanför X-köping.

Sedan de framställt krav mot Mäklaren svarade denne i mejl den 31 augusti 2018 att det aldrig varit tal om någon plats vid en brygganläggning. Mäklaren påstod i mejlet att han hade varit i kontakt med några brygganläggningar inför försäljningen och tillstod att anledningen till dessa samtal var att det inte fanns någon brygganläggning/bryggplats som tillhörde fastigheten utan bara en " båtplats". Av mejlet framgick att Mäklaren med båtplats avsåg en plats på stranden som använts av säljaren för att dra upp sin båt på sommaren och även att vinterförvara båten på.

Att använda ordet båtplats på det sätt som Mäklaren gjort är direkt missvisande. Med båtplats kan endast avses en till fastigheten hörande båtplats vid en brygganläggning, vare sig den hyrs eller ägs av fastigheten. Det skall också framhållas att han inte beskrivit båtplatsen som en "möjlig båtplats". Även en sådan benämning skulle heller inte ha varit helt adekvat, eftersom han inte hade kontrollerat om säljaren hade tillstånd av samfällighetsföreningen att utnyttja platsen som "båtplats".

För att få en utgångspunkt för uppskattningen av den skada som de drabbats av, har de begärt in en offert vad det skulle kosta att uppföra en brygga avsedd för en båt på den aktuella platsen, det vill säga den plats som var utmärkt på kartan i objektsbeskrivningen. Platsen är belägen cirka 200 meter från den av dem inköpta fastigheten. De har genom kontakt med tomtföreningens ordförande erfarit att det inte finns några lediga båtplatser för mig att hyra inom överskådlig tid.

Mäklaren har hänvisat dem att ta kontakt med brygganläggningar på andra sidan ön, cirka 800 meter från fastigheten för att eventuellt kunna hyra en båtplats. Detta är inte något acceptabelt alternativ för dem att ha en båtplats så långt från sin fastighet med de olägenheter detta medför.

Enligt offerten som upprättats av XX AB den 30 september 2018 uppgår den totala kostnaden för uppförandet av en brygga avseende en båt till 645 000 kr. Eftersom det är fråga om en för vind och sjö utsatt plats erfordras en kraftigare brygga för att säkert förtöja en båt. Det är dessutom långgrund vilket kräver en längre brygga för att kunna förtöja en medelstor båt.

Mäklaren

Reklamation

I första hand bestrids skadeståndsskyldighet på grund av att NN och YY har reklamerat för sent.

Reklamation tillsändes honom den 29 augusti 2018. NN och YY gör i sin anmälan gällande att det påstådda felet inte upptäckts av dem, eller varit möjligt för dem att upptäcka, förrän under försommaren 2018 och att de därför har reklamerat i tid.

Tillträde till fastigheten skedde den 27 oktober 2017. Det stämmer att det i samband med tillträdet och under viss tid därefter förelegat en tvist mellan NN och YY och säljarna avseende städningen av fastigheten, vilken även han varit införstådd med. NN och YY anger i sin anmälan att de, sedan avstädnings skett, flyttat in i huset

till jul 2017. Det var emellertid inte först vid jul som NN och YY besökte och beträdde fastigheten, utan detta skedde såväl före som efter tillträdet, inte minst i samband med att de efter kontraktsskrivningen genomförde besiktning med stöd av en besiktningsklausul i kontraktet.

Platsen som säljarna använt för upptagning och förvaring av sin båt har varit i närheten av fastigheten. Platsen har inte varit otillgänglig eller på annat sätt omöjlig för NN och YY att själva besöka och inspektera, om de så önskade.

Han har vid flera tillfällen beskrivit platsen säljarna använt för upptagning och förvaring av sin båt. Det framstår därför som otänkbart att NN och YY inte haft möjlighet att upptäcka eller förvänta sig att det förhöll sig på annat sätt än de i sin anmälan gör gällande förrän under försommaren 2018. Det har varit möjligt för dem att förvissa sig om de faktiska omständigheterna och avsaknaden av sådan båtplats de menar att de förväntat sig, vid ett tidigare tillfälle än vad som framgår av deras reklamation.

Om reklamation anses skett i rätt tid bestrids skadeståndsskyldighet på följande grunder, vilka i tur och ordning ska utvecklas nedan.

Ingen felaktig uppgift eller utfästelse

Det har aldrig utfästs att en båtplats ingick i köpet av fastigheten. Det har inte i objektsbeskrivningen, eller på annat sätt, lämnats uppgift om att en båtplats hör till fastigheten; varken via ett direkt ägande eller någon form av nyttjanderätt.

Den plats i marknadsföringsmaterialet där ordet "Båtplats" förekommit är på en översiktsbild över [område], där fastigheten är belägen. Även ordet "Badbryggor" har utsatts på samma bild. Bilden har främst syftat till att informera om fastighetens läge på ön. Vid platsen där "Båtplats" har angetts finns inga bryggor, vilket inte heller framgår. De andra bilder där bryggor och båtar framgår, har syftat till att visa på omgivningarna.

Det som säljarna informerat honom om, och som han därefter vidarebefordrat till spekulanter och NN och YY är att säljarna, som använt egen båt för att ta sig till och från fastigheten, haft båten förvarad på viss plats i närheten av fastigheten. Det är också denna plats som markerats på bilden som avses ovan. Informationen om hur platsen ser ut och hur säljarna använt densamma har framförts till NN och YY av såväl honom som säljarna.

Han har inte i den skriftliga objektsbeskrivningen, som utgör del av parternas avtal, infört en uppgift om att en båtplats tillhör fastigheten. I de objektsbeskrivningar

NN och YY hänvisar till i sin anmälan, som avser andra fastigheter, har sådan uppgift dock framgått. Anledningen är just att när sådan specifik uppgift anges (att det till fastigheten hör en båtplats) förhållandena bör vara sådana att en specifik, anvisad båtplats ingår genom ägande- eller nyttjanderätt. Så har inte varit fallet för nu aktuell fastighet och varken säljarna eller han har lämnat uppgift, skriftligen eller på annat sätt, om att så vore fallet. NN och YY har därmed inte haft fog att förutsätta att det till fastigheten hört en sådan båtplats som de i sin reklamation anser sig ha förväntat.

NN och YY har åsidosatt sin undersökningsplikt

Han står fast vid att han vidarebefordrat uppgifter han fått från säljarna angående platsens utformning och användning och att det därmed inte funnits skäl för honom att misstänka annat än att NN och YY varit införstådda med detta. Han har också utpekat platsen ifråga på ön och det har inte förelegat något hinder för NN och YY att själva besöka den för att med egna ögon se vad säljarna har menat med sina uppgifter. Även om NN och YY inte deltog på någon av de anordnade visningarna, besökte de på egen hand fastigheten, efter kontakt med honom, samt besökt den tillsammans med honom.

NN och YY anger i sin anmälan att de inte kunde tro annat än att båtplatsen de uppger att de förväntat sig var belägen vid en brygga. Flertalet gånger påpekas att de förutsatt såväl att en båtplats hörde till fastigheten som att den skulle vara belägen vid en brygga. Ordet brygga eller brygganläggning har inte någonsin förts på tal. För en köpare som uppenbarligen lägger stor vikt vid såväl förekomsten av en båtplats som utförandet och det möjliga användandet av den, får det ifrågasättas att man inte varit intresserad av att säkerställa den exakta platsen; vid brygga och i sådant fall vilken brygga, på vilket djup?

Som fel får inte åberopas omständigheter en köpare haft möjlighet att upptäcka under en sådan undersökning som varit påkallad. Han anser att NN och YY själva borde ha förvissat sig om utförandet av den båtplats de föreställde sig. Han gör därmed gällande att NN och YY åsidosatt sin undersökningsplikt genom att inte, såsom del av sin undersökning av fastigheten, om de varit av uppfattningen att en båtplats med visst utförande tillhörde fastigheten, besökt även densamma.

Skada

NN och YY har yrkat på ersättning om 645 000 kronor, vilket anges motsvara kostnaden för att anlägga en viss typ av brygganläggning.

Kostnaden för att erhålla båtplats vid brygganläggning en bit från fastigheten uppgår till 10 000 kr, vilket får anses vara i överensstämmelse med vad NN och YY i sin anmälan gör gällande att de förväntat sig skulle tillhöra fastigheten. Det ska tilläggas att han erbjudit NN och YY att hjälpa dem med att ordna detta. 10 000 kr är emellertid ett för litet belopp för att i sammanhanget utgöra en prispåverkande omständighet, varför det inte vitsordas att det föreligger någon ersättningsgill skada.

NN och YY har genmält:

De noterar att Mäklaren numera inte påstår att de var närvarande vid visningstillfällena. Någon information om "båtplatsen" har de således inte erhållit vid dessa tillfällen. De fick kännedom att fastigheten var till salu då de oförhoppandes stötte på Mäklaren på [område]. Han talade då vid ett kort samtal med dem om att fastigheten var till salu och berättade var nycklarna till huset låg gömda och att de själva kunde gå runt och se på fastigheten.

Därutöver var de enda kontakter som de hade med Mäklaren innan kontraktsskrivandet några telefonsamtal 28-29 september då de till sist lade det högsta budet. Samtalen var mycket korta och det enda som avhandlades var själva budgivningen. Mötet på mäklarkontoret den 30 september då kontraktsskrivningen ägde rum var kort och någon diskussion angående båtplatsen förekom inte under mötet. Det enda som närmare diskuterades var avstädningen och rengöringen av fastigheten samt frågan om utbyte av fönster.

Nästa kontakt var vid besiktningstillfället den 10 oktober då Mäklaren tillsammans med besiktningsmannen XX, ZZ (son till säljaren) samt NN och dennes far MM besökte fastigheten. Inte heller vid detta tillfälle avhandlades båtplatsen. De kunde då konstatera att fastigheten inte var avstädad och rengjord. En mängd bråte och diverse föremål var kvarlämnade. Deras fokus kom att vara på detta. Att båtplatsen inte var på tal vid detta tillfälle intygas av MM.

Efter det att besiktningen hade ägt rum förekom det åtskilliga kontakter mellan NN och Mäklaren angående frågan om avstädning och rengöring. NN var noga med att alla kontakter med Mäklaren skulle ske via e-mail, så att han kunde säkerställa bevisning om vad som avhandlats. Vid några korta telefonsamtal framhöll han detta för Mäklaren. Efter kontraktsskrivningen och besiktningen hade de inga kontakter överhuvudtaget direkt med säljaren och hennes son ZZ. Alla kontakter skedde därefter med Mäklaren.

Det intyg av ZZ som ingetts av Mäklaren finner de märkligt. Att båtplatsen diskuterades vid kontraktsskrivandet förnekas, likaså att det vid ytterligare två tillfällen skulle ha lämnats information angående denna. Vilka tillfällen avses och vem har givit informationen? Att de skulle ha avböjt att följa med och titta på båtplatsen förnekas. De har tvärtom i mejl till Mäklaren efterfrågat närmare uppgifter om bland annat var båtplatsen var belägen. Information om "bättre båtplatser" fick de först efter det att de under sommaren av Mäklaren informerades om att det inte fanns någon egentlig båtplats och att det skulle finnas bättre platser. Det är egendomligt att säljarens son, som de endast träffade vid kontraktsskrivandet och vid besiktningen, känner till detta om han inte informerats om det av Mäklaren. Vidare är det högst märkligt att ZZ skriver under intyget enligt fullmakt för "sin" mamma. Vem talar om sin mamma i tredje person? Detta talar för att det inte är ZZ som avfattat innehållet i intyget utan att det är Mäklaren själv som har gjort detta.

Mäklaren anför i sitt yttrande att ordet "båtplats" förekommer på en översiktsbild. Av bilden framgår att det under ordet skymtar en brygga. Bilden är vidare tagen ur en sådan vinkel att den relativt höga strandlinjen kan skymma delar av en brygga eller hela bryggor. I marknadsföringsmaterialet på Hemnet fanns även en karta där ordet båtplats fanns utsatt. Visserligen fanns inte någon brygga inritad på platsen, men det behöver inte innebära att det inte fanns någon särskilt anordnad båtplats på detta ställe. Kartan är av äldre datum och alla bryggor behöver av den anledningen inte finnas med.

I sitt yttrande förbigår Mäklaren ånyo det förhållandet som de särskilt pekat på, att med ordet "båtplats" kan inte avses en plats där någon själv utan tillstånd av markägaren väljer att dra upp och förvara sin båt på land. De har gått igenom ett stort antal objekt som varit till försäljning på Hemnet, både av Mäklarens företag och andra mäklare, och de har inte hittat något objekt där man marknadsfört en båtplats och använt ordet på samma sätt som i detta fall. Båtplats används alltid som synonym till en särskilt anordnad plats vid brygga (bryggplats). Meningen med att marknadsföra fastigheten med att det fanns en särskilt anordnad båtplats för fastigheten måste ha varit att locka köpare. Mäklaren, som bor på ön, torde ha varit väl medveten om att båtplats efterfrågas av köpare av skärgårdsfastigheter, särskilt om de avser att köpa fastighet på en ö utan landförbindelser.

Mäklaren synes även vara väl medveten om att han marknadsfört fastigheten på ett felaktigt och vilseledande sätt. Graverande är att han ostridigt hade varit i kontakt med samfällighetsföreningen före försäljningen och undersökt om det fanns någon bryggplats tillgänglig och fått veta att så inte vara fallet. Han försöker göra gällande att skadan (den felaktiga marknadsföringen) ska ha reparerats genom att

han sedermera rättat till den felaktiga uppgiften genom att informera dem vid olika tillfällen. Till stöd för detta inger han ett dubiöst intyg som torde vara avfattat av honom själv. I övrigt handlar det om rena påståenden som inte är underbyggda. Varför visar han då inte kopior av mejlkorrespondens där det framgår att han informerat dem?

När det gäller frågan om reklamation var deras fokus under hösten att kunna få tillträde till en avstädad och rengjord fastighet. Efter årsskiftet var det full vinter och vid de få tillfällen de besökte fastigheten under vintern/våren målade de och snyggade till invändigt. När sommaren var i antågande kontaktade de Mäklaren för att få närmare uppgifter om båtplatsen. De fick då veta att det inte fanns någon båtplats, varför de vände oss till en sakkunnig jurist för att få klarlagt vad som gällde i juridiskt hänseende. De bestrider att de reklamerat för sent.

Mäklaren har genmält:

Reklamationsfristen börjar löpa när den omständighet som reklamationen grundar sig på upptäcks, eller var möjlig att upptäcka. Han gör fortsatt gällande att det faktum att det till fastigheten inte hörde en sådan båtplats som NN och YY gör gällande att de förväntat sig, varit upptäckbart för dem tidigare än inför sommaren 2018 och det invänds därmed fortsatt i första hand att reklamation skett för sent.

Han görs även fortsatt gällande att han inte lämnade någon felaktig utfästelse på det sätt NN och YY gör gällande. Den enda plats i aktuell annonsering där ordet båtplats förekommer är på en översiktsbild som funnits med i prospektet för fastigheten. Det har inte specificerats att det till fastigheten hör någon anvisad båtplats vare sig via ett ägande eller nyttjande. Förklaringen till att ordet insatts på översiktsbilden har angetts i tidigare ingivet yttrande.

Han tillbakavisar att någon information om säljarens användning av platsen ifråga inte förekommit, med hänvisning till vad som angetts i tidigare yttrande samt därtill bifogat utlåtande. Det har aldrig påståtts att någon diskussion om denna, före kontraktsdagen eller tillträde, förts via mejl varför någon sådan korrespondens som NN och YY efterfrågar inte kan bifogas.

Det har inte, vare sig skriftligen eller muntligen, lämnats någon utfästelse som gav NN och YY befogad rätt att förvänta sig att det till fastigheten hörde en sådan plats som de gör gällande. Bevisbördan för att så ska ha skett faller på NN och YY.

Han har vidare inte, på det sätt NN och YY gör gällande, efterforskat tillgången till anvisad bryggplats på grund av att han ansåg att NN och YY haft fog att förvänta att sådan fanns. Det gjorde han enbart av hjälpsamhet.

Någon skada kan inte vitsordas till mer än kostnaden för tillgång till sådan båtplats som han tidigare erbjudit att bistå NN och YY med att ordna.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar. Förutom de som redogjorts för ovan under rubriken "Bakgrund" även objektsbeskrivningar avseende andra fastigheter som förmedlats av Mäklarens mäklarföretag,

NN och YY har gett in ett rättsutlåtande från försäkringsjuristen LP och en vittnesattest från NN:s far MM.

Mäklaren har gett in en vittnesattest från säljarens son.

NÄMNDENS BEDÖMNING

På en karta och på ett fotografi som användes i marknadsföringen var ordet "båtplats" inskrivet. Vidare fanns fotografier på bryggor. NN och YY har gjort gällande att de på grund härav kunde utgå från att det fanns en brygga med båtplats som hörde till fastigheten eller som kunde nyttjas av fastighetsägaren. Nämnden kan inte dela den uppfattningen. I texten i objektsbeskrivningen nämns inget om båtplats vid brygga, vilket hade varit naturligt om detta hade funnits. Vidare framstår fotografierna på bryggor som rena s.k. miljöbilder. På kartan fanns heller ingen brygga utritad vid ordet "båtplats", trots att andra bryggor fanns utritade på kartan.

Mäklaren kunde visserligen med fördel ha varit tydligare med vad han menade med ordet "båtplats", men otydligheten innebär inte att NN och YY med fog kunde utgå från att det fanns en båtplats vid brygga som de kunde nyttja. Det är inte heller visat att Mäklaren förstod att NN och YY svävade i villfarelse om båtplatsen; de har ju inte gjort gällande att de före köpet skulle ha ställt några frågor till Mäklaren om båtplatsen.

Vid nu angiven bedömning kan NN och YY:s krav inte bifallas.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

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