

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Biträdande förbundsjuristen E.E.

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala 80 900 kr.

Mäklaren har motsatt sig att betala. Han har godtagit att skadeståndsposten om 900 kr, som avser kostnad för en ansökningsavgift till tingsrätt, är rimlig i och för sig. I övrigt har han inte godtagit att något belopp är rimligt i och för sig.

BAKGRUND

Den 23 januari 2019 köpte NN en ännu inte producerad bostadsrättslägenhet i Stockholm för 2 070 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Enligt NN lämnade Mäklaren felaktig information om lägenhetens färgval, lägenhetens våningsplan samt felaktig information om att det skulle finnas underbelysning i badrummet och en integrerad diskmaskin i köket.

Efter köpet väckte NN talan mot säljaren angående diskmaskinen och färgvalet. I dom den 29 maj 2020 ogillade tingsrätten NN:s talan. Tingsrätten fäste vikt vid att det framgick av ett tillvalsavtal, tecknat mellan bostadsproducenten och säljaren, att diskmaskin inte ingick samt att färgvalet hade ändrats. Enligt tingsrätten utgjorde tillvalsavtalet en del av avtalet mellan säljaren och NN.

Nämnden kommer först att återge det som parterna har anfört. Under rubriken "Nämndens bedömning" kommer nämnden att förklara varför den anser att Mäklaren inte är ersättningskyldig.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN

Grunden för yrkandet är att Mäklaren medvetet höll inne med information och en handling – tillvalsavtalet. Överlåtelseavtalet skrevs på 23 januari 2019 och tillvalsavtalet kom inte hennes kännedom förrän den 4 maj 2020, då genom säljaren som en komplettering i målet i Stockholms tingsrätt. Mäklaren såg inte till så att hon fick del av denna handling, trots att hon uppmärksammade felen och kontaktade honom på tillträdesdagen den 12 april 2019.

Yrkandet avser felaktigheter i lägenhetens utförande utifrån den information som var tillgänglig under försäljningstiden och vid kontraktsskrivningen.

Felen avser avsaknad av integrerad diskmaskin och det har visat sig att det inte går att montera in en sådan i köket. Övriga fel avser felaktiga färgval och utföranden på dess inredning och väggar samt avsaknad av underbelysning i badrummet. Dessutom så var det en felaktig bild på fastigheten i säljprospektet/annonsen på Hemnet. Hennes lägenhet räknas som entréplan, så lägenheten ligger inte på våning 4, som hade angetts, utan en halv trappa upp.

Hon har reklamerat inom skälig tid.

Skadeståndet är grundat på följande kostnader:

- Integrerad diskmaskin samt ombyggnad av kök då en diskmaskin inte får plats: 10 000 kr.

- Ommålning av lägenheten och ytterliga felaktigheter med inredning och dess färgval: 20 000 kr.
- Ansökningsavgift för tvisten i Stockholms tingsrätt: 900 kr.

Våningsplanen om man jämför entréplan och fyra trappor upp: 50 000 kr. Andra lägenheter i samma storlek har sålts för 50 000 kr mer per våningsplan.

Redogörelse för händelseförloppet

Lägenheten såldes på ritning så det fanns ingen möjlighet att undersöka lägenheten innan tillträdet.

Vid tillträdet den 12 april 2019 var det ett flertal fel som upptäcktes: Fel våningsplan, missvisande fasad, avsaknad av integrerad diskmaskin, felaktig färg på material, felaktig färg på väggarna och avsaknad av underbelysning i badrummet.

Hon kontaktade Mäklaren på tillträdesdagen och förklarade situationen. Mäklaren uppgav att felen var säljarens ansvar och att han hade utgått från de uppgifter som han haft tillgängliga, vilket inte var sant.

Hon kontaktade Mäklarsamfundet och tog därefter hjälp av ett ombud som hjälpte henne i processen mot säljaren. Utifrån den information hon hade låg felen hos säljaren, så därför meddelade hon endast Mäklaren om sin reklamation så att han skulle ha kännedom om den. Hon reklamerade till säljaren den 30 april 2019 och skickade en kopia till Mäklaren för kännedom.

Flera månader gick utan något specifikt svar från säljaren. Ett möte ägde sedan rum den 28 november 2019 på mäklarkontoret med hennes ombud A.M, säljaren och Mäklaren.

Under mötet förde Mäklaren säljarens talan och agerade partiskt. Mäklaren hänvisade till att felen låg hos byggherren och att han endast hade utgått från en rums- och byggnadsbeskrivning när han förmedlade lägenheten. Under mötet var inte tillvalsavtal tillgängligt eller ens på tal.

Under mötet ville säljaren återköpa lägenheten för samma köpeskilling, vilket han vid ett senare skede inte ville stå fast vid.

Då de inte kom fram till något vid mötet lämnade hon in en stämningsansökan till Stockholms tingsrätt den 12 februari 2020. Hon gjorde även en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen den 22 januari 2020.

I tingsrätten hävdade säljaren att han inte hade haft kännedom om tillvalen och att han inte hade haft mer information än hon som köpare. Säljaren menade att han endast hade utgått från rums- och byggnadsbeskrivningen. Först i tvistens slutskede, den 4 maj 2020, kompletterade säljaren sin talan med tillvalsavtalet. Säljaren menade att tillvalsavtalet varit tillgängligt under både försäljningstiden och under kontraktsskrivningen och att Mäklaren kunde ha missat att informera henne om tillvalen i samband med köpet.

Att hon inte sett tillvalsavtalet kan styrkas med att hon inte har angett sina initialer på avtalet, vilket hon gjorde på övriga bilagor.

Tingsrätten ogillade hennes talan då man ansåg att hon borde haft kännedom om lägenheten och dess utrustning eftersom tillvalsavtalet var en bilaga till överlåtelseavtalet.

Hon kontaktade Mäklaren den 8 juni 2020 och ville se akten med hennes originalhandlingar och fråga om varför hon inte hade fått någon information om tillvalsavtalet eller fått ta del av det. Mäklaren agerade väldigt oförskämt och var arg för att hon hade anmält honom till Fastighetsmäklarinspektionen. Han ville inte hjälpa henne och kunde inte svara på hennes frågor och menade att han inte kom ihåg då det var så länge sen.

Mäklarens invändning om sen reklamation

Hon visste inte om tillvalsavtalet förrän den 4 maj 2020, då säljaren skickade in det som en komplettering till Stockholms tingsrätt. Hon kontaktade Mäklaren den 9 juni 2020 och hade ett möte på mäklarkontoret den 10 juni 2020 för att ta del av originalhandlingarna då hon inte hade tillgång till tillvalsavtalet. Mäklaren kunde inte svara på hennes frågor om varför tillvalsavtalet inte hade varit tillgängligt eller på tal under processen. Inte heller kunde han svara på varför han hade förmedlat en lägenhet med ett visst utförande, när han kände till tillvalsavtalet. Objektsbeskrivningen och tillvalsavtalet strider mot varandra.

Hon insåg eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för hennes krav den 4 maj 2020, inte på tillträdesdagen den 12 april 2019. Det har då inte gått mer än 16 månader utan mindre än fyra månader till det att hon skickade ett krav på skadestånd till Mäklaren den 24 augusti 2020.

Mäklaren

Han bestrider skadeståndskravet i sin helhet, i första hand med hänvisning till att NN har reklamerat för sent. I andra hand gör han gällande att han varken av uppsåt eller av vårdslöshet har orsakat NN någon ekonomisk skada.

För sen reklamation

Han tog emot ett e-postmeddelande med en reklamation från NN den 24 augusti 2020. I reklamationen gjorde NN gällande att hon hade fått felaktiga uppgifter om bostadsrättens utförande, bland annat i objektsbeskrivningen. NN framställde ett skadeståndskrav på 30 000 kr på grund av, som reklamationen får förstås, att han hade varit oaktsam genom att lämna felaktiga uppgifter i objektsbeskrivningen. De uppgifter som NN ansåg felaktiga var:

- att väggarna var målade i fel färg, ljusgrått istället för stockholmsvitt.
- att diskmaskin saknades.
- att kommod och arbetsbänk hade fel färg, vita istället för mörka.

Någon reklamation avseende uppgiften att bostadsrätten är belägen på entréplan och inte på våning 4 har inte framförts till honom tidigare. Det är först i samband med att han tog del av anmälan till FRN som reklamation har skett i den delen, dvs. den 21 oktober 2020.

Överlåtelseavtalet tecknades den 23 januari 2019 med tillträde den 12 april 2019. En reklamation med skadeståndsanspråk mot honom framfördes först genom e-postmeddelandet den 24 augusti 2020, det vill säga mer än 19 månader efter kontraktsskrivningen samt 16 månader efter att NN tillträtt bostadsrätten, och mer än 18 månader efter tillträdet avseende uppgiften om bostadsrättens våningsplan.

NN påstår att hon inte har fått del av ett tillvalsavtal som utgjorde en bilaga till överlåtelseavtalet förrän den 4 maj 2020, i samband med en domstolstvist med säljaren. Han vill emellertid understryka att det av överlåtelseavtalet framgår att tillvalsavtalet utgjorde en bilaga till överlåtelseavtalet och att NN därför borde ha agerat tidigare om det är så att anmälaren anser att hon inte har fått del av tillvalsavtalet i samband med kontraktsskrivningen.

NN uppmärksammade dessutom redan vid tillträdet eller kort därefter att vissa uppgifter i objektsbeskrivningen var felaktiga. Det framgår även av anmälan att hon upptäckte felen i samband med tillträdet.

Han anser att reklamationsfristen började löpa i samband med kontraktsskrivningen den 23 januari 2019, eller i vart fall på tillträdesdagen den 12 april 2019. I och med att reklamation framfördes först den 24 augusti respektive den 21 oktober 2020, anser han att reklamation har framförts för sent och att kravet därför ska avslås.

Han vill även understryka följande. Av anmälan framgår det också att NN har lämnat in en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen (FMI) den 22 januari 2020 "gällande Mäklarens agerande samt bristande råd/- upplysningskyldighet samt partiskhet". Med andra ord har NN redan den 22 januari 2020, och sannolikt en tid dessförinnan, ansett att han har brustit i sitt agerande i förmedlingen och initierat ett tillsynsärende hos FMI. Att NN anmälde honom till FMI tyder på att hon har ansett att det är hans agerande som lett fram till de felaktiga uppgifterna. Anmälan till FMI har skett innan NN lämnade in en stämningsansökan mot säljaren samt långt innan den tidpunkt som anmälaren gör gällande att hon fått del av tillvalsavtalet, dvs. den 4 maj 2020. Trots detta har NN inte skickat någon reklamation till honom förrän den 24 augusti 2020. Han menar att den tidpunkt som anmälaren anser att hon fått del av tillvalsavtalet inte är avgörande för frågan om när reklamationsfristen ska börja löpa. Det har funnits skäl för NN att reklamera långt tidigare.

När det gäller reklamationen samt efterkommande reklamationsfrist avseende vilket våningsplan som bostadsrätten är placerad på, så har tillvalsavtalet över huvud taget inte någon avgörande betydelse, eftersom detta inte är en tillvalsfråga.

NN har hänvisat till en tidigare reklamation, riktad mot säljaren, från den 30 april 2019 som han fick för kännedom. Det framgår emellertid inte någonstans i reklamationen till säljaren att det riktas något krav på ersättning mot honom. Det kan därför inte anses att anmälaren har reklamerat mot honom i samband med reklamationen som riktades mot säljaren.

Uppgifterna i objektsbeskrivningen

Om nämnden skulle komma fram till att NN har reklamerat inom skälig tid vill han framföra följande.

Bostadsrätten var under uppförande och inte färdigställd under tiden som den förmedlades av honom. Säljaren hade förvärvat bostadsrätten genom upplåtelse av bostadsrättsföreningen, men sålde den vidare till NN innan han själv tillträtt den, genom överlåtelse den 23 januari 2019.

Eftersom bostadsrätten var under uppförande hade varken han eller parterna möjlighet att undersöka bostadsrätten fysiskt på plats innan överlåtelsen. Säljaren hade emellertid tillhandahållit uppgifter i en rums- och byggnadsbeskrivning från byggproducenten om hur bostadsrätten skulle komma att se ut i standardutförande, samt vilken inredning som ingick. Säljaren uppgav inledningsvis att bostadsrätten skulle uppföras enligt det standardutförande som angavs i rums- och byggnadsbeskrivningen. Uppgifterna i rums- och byggnadsbeskrivningen låg till grund för uppgifterna i objektsbeskrivningen. NN tog del av både objektsbeskrivning samt rums- och byggnadsbeskrivning i god tid innan överlåtelseavtalet skrevs under. Rums- och byggnadsbeskrivning, liksom objektsbeskrivningen, fanns även med som bilagor till överlåtelseavtalet.

Som bilaga till överlåtelseavtalet fanns även ett tillvalsavtal som innehöll en specifikation med tillval som säljaren gjorde i samband med att denne förvärvade bostadsrätten. Uppgifterna i tillvalsavtalet överensstämmer i stort med rums- och byggnadsbeskrivningen, förutom på vissa punkter som berörs närmare nedan. Kontraktsskrivningen med säljaren respektive anmälaren genomfördes vid olika tidpunkter den 23 januari 2019 på grund av att båda parter inte kunde genomföra kontraktsskrivningen samtidigt. Han träffade NN under cirka en timme då de gick igenom överlåtelseavtalet. I samband med genomgången frågade han NN om hon hade några särskilda frågor om bilagorna till avtalet, varpå NN svarade att det hade hon inte.

Enligt honom har tillvalsavtalet funnits med som bilaga till överlåtelseavtalet som NN skrev under och han tillbakavisar uppgifterna om att hon inte skulle ha fått del av det. Varför NN:s signatur saknas på tillvalsavtalet kan han inte svara på, men av någon anledning måste parterna ha missat att signera bilagan. NN har genom tillvalsavtalet fått information om att bostadsrättens utförande i vissa delar skulle avvika från det utförande som beskrevs i objektsbeskrivningen samt i rums- och byggnadsbeskrivningen.

Felaktig uppgift om våningsplan

I rums- och byggnadsbeskrivningen från byggproducenten anges i en skiss över byggnaden på första sidan, längst ner till höger (ljusblå markering), att den aktuella bostadsrätten är placerad på plan 4, vilket är den uppgift som han angav i objektsbeskrivningen. Byggnaden som bostadsrätten ligger i är placerad i en sluttning, s.k. souterräng. Byggnadens placering i sluttningen innebär att de två nedersta planen delvis ligger under markplan. Detta kan vara anledningen till att NN anser att bostadsrätten är placerad på ett annat våningsplan, men räknar man våningarna från

den nedersta så ligger bostadsrätten på plan 4. Han hade inte någon anledning att ifrågasätta uppgiften om bostadsrättens våningsplan i rums- och byggnadsbeskrivningen.

Felaktig uppgift om integrerad diskmaskin från Siemens

I rums- och byggnadsbeskrivningen angavs att bostadsrätten skulle utrustas med en helintegrerad diskmaskin från Siemens, vilket är den uppgift som han förde in i objektsbeskrivningen. Han hade inte anledning att misstänka att den uppgiften skulle vara felaktig. Han anser inte att han har agerat felaktigt när han, mot bakgrund av uppgifterna i rums- och byggnadsbeskrivningen, i objektsbeskrivningen angav att en helintegrerad diskmaskin skulle finnas. I tillvalsavtalet nämns ingenting om en diskmaskin, men det betyder inte att han borde ha insett att bostadsrätten inte skulle utrustas med en diskmaskin, särskilt mot bakgrund av uppgiften i rums- och byggnadsbeskrivningen som tydde på motsatsen.

Felaktig uppgift om väggfärg

I prospektet från byggproducenten anges det att väggarna i den aktuella bostadsrätten skulle målas i en ljusgrå nyans (1502-Y), vilket är den uppgift som han angav i objektsbeskrivningen. Han har inte haft anledning att misstänka att den uppgiften skulle vara felaktig. Han kan inte svara på vilken nyans som väggarna de facto är målade i, men han anser inte att han har agerat felaktigt när han, mot bakgrund av uppgifterna i prospektet, i objektsbeskrivningen angav att väggarna skulle vara målade i en ljusgrå nyans. Det framgår av tillvalsavtalet att väggarna istället skulle målas i stockholmsvitt (färgkod 0502-Y). Han har inte uppmärksammat att en annan nyans angavs som tillval i tillvalsavtalet. Han kan emellertid konstatera att det inte är någon större skillnad mellan de två nyanserna, där stockholmsvitt (0502-Y) är något ljusare i nyansen än den ljusgrå (1502-Y).

Avsaknad av underbelysning

Han utgår från att det är badrumsspegelns underbelysning som NN anser saknas. Han kan inte vitsorda att underbelysningen verkligen saknas, men om så skulle vara fallet är det byggherren som har missat detta eftersom det framgår av tillvalsavtalet att spegeln ska vara utrustad med både över- och underbelysning. Detta är inget som han kan lastas för.

Felaktig uppgift om färg på inventarier

Förutom väggfärgen är det oklart exakt vilka inventarier som NN menar har felaktig färg. NN har i sin reklamation till honom uppgett att en kom-mod och en arbetsbänk i vit färg egentligen skulle vara mörka. I objektsbeskrivningen har han uppgett att badrummet är utrustat med en mörk kommod samt en arbetsbänk i mörkt laminat. Av tilläggsavtalet framgår det emellertid att dessa inventarier skulle levereras vita. Han har inte uppmärksammat att dessa inventarier hade en annan färg som tillval i tillvalsavtalet.

Ansökningsavgiften

NN har yrkat ersättning för 900 kr avseende ansökningsavgiften för tvisten med säljaren i Stockholms tingsrätt. NN har inte utvecklat grunderna för varför hon anser att han ska anses svara för denna kostnad. Han konstaterar att ansökningsavgiften avser en tvist med säljaren där han inte har varit part och kan inte finna någon anledning till att han skulle skyldig att stå för denna.

Skadan

Oavsett om han har agerat oaktsamt eller inte så anser han att NN inte har drabbats av någon ekonomisk skada. Inga av de påstådda felaktiga uppgifterna har påverkat marknadsvärdet på bostadsrätten i någon vidare omfattning, åtminstone inte negativt.

Att marknadsvärdet inte har påverkats negativt styrks även av ett yttrande från säljaren i målet i Stockholms tingsrätt som NN har gett in. Där framgår att säljaren lät göra en värdering av bostadsrätten med en mäklare från en annan mäklarbyrå. Av värdeutlåtandet, som är utfärdat den 5 mars 2020, framgår det att det bedömda marknadsvärdet på bostadsrätten vid tidpunkten för värderingen var 2 300 000 kr +/- 50 000 kr. Detta är 230 000 kr mer än vad NN köpte bostadsrätten för den 23 januari 2019.

Det kan tilläggas att NN sålde bostadsrätten den 3 juni 2020 för 2 125 000 kr, vilket även det är mer än vad hon köpte den för.

NN har i huvudsak tillagt följande:

Hon bestrider att hon skulle ha reklamerat för sent. Orsaken till att reklamationen dröjde är att Mäklaren medvetet undanhöll information, vilseledde henne samt undvek att ge henne rätt information avseende hennes köp av bostadsrätten. Detta trots ett antal möten, samtal och korrespondens.

Mäklaren talar inte sanning när han uppger att hon haft tillgång till information. Han har medvetet varit vilseledande och inte agerat enligt god mäklarsed.

Hon kom i avsatt tid till kontraktsskrivningen som hon förväntade sig att säljaren skulle delta i. Efter en timmes väntan skrev hon på sin del av de papper som Mäklaren och hon gick igenom gemensamt. Men inte tillvalsavtalet; i så fall hade hon haft frågor om det och inväntat säljaren för att skriva på. Inte heller under tillträdet dök säljaren upp, utan mäklaren hade en fullmakt för att genomföra tillträdet utan honom.

När hon köpte lägenheten för 2 070 000 kr var det ett önskemål från hennes sida om att bo högre upp i huset. Hon har därför inte haft någon anledning att ifrågasätta om våningsplanet verkligen stämde. Huset är inte placerat i en souterräng, utan våningsplan 3 är markplan och våning 4 är en halvtrappa upp (entréplan). Våning 1 är förråd och garage och våning 2 är cykelutrymme. De våningsplanen är helt och hållet under markplan.

Att mäklaren ställde upp på ett möte med säljaren för att övertala hennes ombud och henne om att det var byggherren som hade gett fel information och att rums- och byggnadsbeskrivningen är missvisande är bara en lögn. Information om lägenhetens utförande har ju funnits i bland annat tillvalsavtalet. Mäklaren förde säljarens talan och tog säljarens parti vid mötet.

Att Mäklaren hade information om lägenhetens utförande, men angav något annat vid försäljningen, är ett fel från hans sida. Objektbeskrivningen och tillvalsavtalet strider mot varandra.

Mäklarens påstående att han endast informerade parterna om vad som gäller vid en reklamation är också lögn.

I Mäklarens yttrande till Fastighetsmäklarinspektionen (FMI) är det bara tal om att informationen kom från bostadsproducenten och att informationen om lägenhetens utförande kom från rums- och byggnadsbeskrivningen. Inget tillvalsavtal nämns överhuvudtaget i detta yttrande. Tillvalsavtalet är inte heller inskickat till FMI. Eftersom tillvalsavtalet inte är nämnt eller inskickat till FMI så anser hon att det återigen är ett försök från Mäklaren att dölja sitt verkliga misstag.

När hon skickade in sin anmälan till FMI den 22 januari 2020 hade hon inte kännedom om tillvalsavtalet och anmälan handlar i huvudsak om Mäklarens partiska agerande.

Avseende värderingen av den andra mäklarbyrån: Säljaren skickade in ett värdeutlåtande till Stockholms tingsrätt och värderingen var gjord utan att en mäklare hade varit och tittat på lägenheten eller haft ordentlig information om var i huset lägenheten ligger eller på vilket våningsplan. Hon anser inte att värderingen är av betydelse då hennes försäljningspris blev 2 125 000 kr. Det var marknadspriset.

Om hon hade vetat om tillvalsavtalet och våningsplanet vid försäljningstiden och vid kontraktsskrivningen, så hade hon inte gjort en reklamation från första början. Hade hon dessutom vetat att informationen varit tillgänglig för Mäklaren, hade hon gjort en reklamation mot mäklaren i samband med reklamationen mot säljaren redan från första början.

Mäklaren har tillagt följande:

Han tillbakavisar NN:s yttrande om att han skulle ha agerat partiskt. Han har inte medvetet vilselett NN om bostadsrättens utförande och beskaffenhet.

I ett försök att komma överens träffades parterna på hans kontor den 28 november 2019 med anledning av att NN hade skickat en reklamation till säljaren. Vid mötet frågade säljaren honom hur en process går till när ena parten har reklamerat. Han informerade då båda parter om vad som gäller generellt för båda parterna i samband med en reklamation. Han informerade bland annat att en part som tar emot en reklamation bör svara motparten om reklamationen bestrids eller medges.

Vid mötet diskuterade parterna möjligheten att förlikas och olika förlikningsbelopp diskuterades. Parterna lyckades dock inte komma överens. Säljaren erbjöd även NN att låta köpet återgå, men hon nappade inte på det utan valde att inleda en domstolsprocess mot säljaren.

Han vidhåller att NN har reklamerat för sent.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat objektsbeskrivningen, tillvalsavtalet, rums- och byggnadsbeskrivningen, domen från Stockholms tingsrätt i målet mellan NN och säljaren jämte inlagor i det målet, en värdering av lägenheten som säljaren hade låtit utföra, Mäklarens yttrande till FMI, ett meddelande från FMI till NN samt fasadbilder på huset.

NN har gett in en vittnesattest från sitt tidigare ombud A.M. med följande innehåll.

”Ang möte på mäklarens [Mäklarens] kontor 2019-11-28. Deltagare: [Mäklaren], [säljaren], [NN], [A.M.].

Min uppfattning är att [Mäklaren] agerade partiskt på mötet. Han agerade i praktiken som [säljarens] ombud. [Mäklaren] hävdade att [säljaren] inte hade gjort något fel i samband med försäljningen av lägenheten på [X-gatan]. [Mäklaren] hävdade att vare sig han eller [säljaren], vid tidpunkten för överlåtelseavtalet, hade känt till några andra uppgifter om lägenhetens beskaffenhet än de som kom från Skanska och byggherren, d v s att lägenheten skulle ha integrerad diskmaskin och den skulle vara målad i grå färg.

[Mäklaren] kan inte veta vilka uppgifter som [säljaren] faktiskt kände till vid tidpunkten för överlåtelseavtalet. Därför är det uppenbart att han agerade partiskt.”

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om reklamation

Den som vill kräva skadestånd av en mäklare ska enligt 26 § fastighetsmäklarlagen reklamera inom skälig frångående från det att han eller hon insett eller bort insett ”de omständigheter som ligger till grund för kravet”. Med det sistnämnda menas dels mäklarens åsidosättande av sina skyldigheter, dels att åsidosättandet har orsakat en ekonomisk skada.

Enligt nämndens mening krävs det inte full insikt om skadan för att reklameringsfristen ska börja löpa, jfr Johnny Herre, Något om reklameringsplikten vid köp av varor och tjänster i Festskrift till Gertrud Lennander, s. 139. Enligt nämnden räcker det att risken för skada objektivt sett 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.

Reklameringsfristens längd får avgöras från fall till fall, där bland annat sakens komplexitet har betydelse. En reklamation inom två månader bör alltid ses som framställd i rätt tid, jfr 17 § 1 st. konsumenttjänstlagen, men även en senare reklamation kan inte sällan ses som rättidig. Det gäller särskilt i konsumentförhållanden. En konsument kan dock inte dröja hur länge som helst med att reklamera. I Svea hovrätts mål T 2049-14, som avsåg en mäklartjänst, hade köparen reklamerat efter åtta månader vilket ansågs vara för sent. I RH 2006:77, som avsåg en besiktnings-tjänst, hade reklamation skett efter sex månader vilket även det ansågs vara för sent.

Bedömningen i detta fall

Nämnden har kommit fram till att reklamation inte skedde i rätt tid och att NN:s krav därför ska avslås. Skälen för det är följande.

Den första frågan gäller när reklamationsfristen började löpa, det vill säga vid vilken tidpunkt som NN upptäckte eller borde ha upptäckt det påstådda felet i mäklartjänsten och den skada som det hade orsakat eller sannolikt skulle orsaka.

NN måste ha upptäckt *de felaktiga uppgifterna i objektsbeskrivningen* i samband med tillträdet den 12 april 2019 eller kort därefter. Hon har dock gjort gällande att hon inte upptäckte eller borde ha upptäckt *felet i mäklartjänsten* förrän den 4 maj 2020, när hon fick del av tillvalsavtalet. Det är ostridigt att reklamation av flertalet av felen skedde den 24 augusti 2020. Reklamation skedde alltså tre månader och tjugo dagar från det att reklamationsfristen enligt NN:s egen uppfattning började löpa.

En reklamation inom tre till fyra månader behöver inte vara för sen. I detta fall beaktar emellertid nämnden att NN redan i samband med tillträdet i vart fall hade anledning att *överväga* om det var så att Mäklaren var ansvarig för de felaktiga uppgifterna. Nämnden beaktar också att NN, när hon upptäckte det påstådda felet i mäklartjänsten, redan hade väckt talan mot säljaren i domstol och där företräd- des av ett ombud. Dessa omständigheter gör att den tid inom vilken reklamation skulle ske blev relativt kort.

Sammantaget anser nämnden reklamationen inte framställdes i rätt tid, även om reklamationsfristen skulle anses börja löpa först den 4 maj 2020. NN:s krav kan därför inte bifallas.

Nämnden tillägger att NN inte har invänt mot Mäklarens uppgift att hon redan den 22 januari 2020 gav in en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen. Även om nämnden inte har tagit del av anmälan, är det antagligt att åtminstone en del av de påstådda felen i mäklartjänsten var kända för NN redan vid den tidpunkten. Om det är så, dröjde hon minst sju månader med att reklamera.

Nämnden tillägger dessutom att beträffande våningsplanet är det inte bevisat att reklamation skedde förrän Mäklaren fick del av anmälan till FRN, vilket skedde den 21 oktober 2020. Vidare hade tillvalsavtalet ingen bäring på frågan om våningsplanet, varför reklamationsfristen i denna del började löpa långt tidigare än den 4 maj 2020. I denna del är det alltså uppenbart att reklamation inte har skett i rätt tid.

Eftersom kravet avslås redan på grund av sen reklamation, saknas det anledning att ta ställning till om Mäklaren agerade oaktsamt.

På nämndens vägnar:

Magnus Melin

INFORMATION

I beslutet har deltagit: jur kand Magnus Melin, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Björn Willborg, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare och Guy Wallster, fastighetsmäklare. 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.