

MARKNADSDOMSTOLEN
AVSKRIFT
DOM
2000-07-06
2000:17
Dnr B 4/99

KÄRANDE
Konsumentombudsmannen (KO),
118 87 STOCKHOLM

SVARANDE
Svensk Fastighetsförmedling AB, 556090-2313,
Box 14224, 104 40 STOCKHOLM
Ombud: jur. kand. E. M., adress som bolaget

SAKEN
marknadsföring av fastigheter

DOMSLUT

1. Marknadsdomstolen förbjuder Svensk Fastighetsförmedling AB vid vite av tvåhundrausen (200 000) kr att medverka till sådan marknadsföring av förmedlingsobjekt som genom användning av beteckningen varudeklarerat, på det sätt som skett i den påtalade reklamen eller på väsentligen samma sätt, kan ge intrycket att köparen inte behöver utföra ytterligare undersökning av fastigheten.

2. Svensk Fastighetsförmedling AB skall ersätta KO för dennes rättegångskostnader med tjugotusenfemhundrasjuttiotvå (20 572) kr, varav 20 000 kr för arbete och 572 kr för utlägg. På beloppet 20 572 kr skall utgå ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för Marknadsdomstolens dom till dess betalning sker.

YRKANDEN, M.M.

KO har, såsom talan slutligt bestämts, yrkat att Marknadsdomstolen enligt 4, 6 och 14 §§ marknadsföringslagen (1995:450) (MFL) förbjuder Svensk Fastighetsförmedling AB (SFAB) vid vite att vid marknadsföring av förmedlingsobjekt medverka till att använda beteckningen

"varudeklarerat" såsom skett i den påtalade marknadsföringen eller på annat sätt som kan ge intryck av att köparen inte behöver utföra ytterligare undersökning av fastigheten.

SFAB har vitsordat att formuleringarna i den påtalade marknadsföringen kunnat missförstås så som KO gjort gällande och medgett yrkandet såvitt det avser förbud att använda beteckningen varudeklarerat på det sätt som skett i den påtalade marknadsföringen. SFAB har bestritt yrkandet i den del det avser att använda beteckningen varudeklarerat "på annat sätt som kan ge intryck av att köparen inte behöver utföra ytterligare undersökning av fastigheten". Vidare har SFAB avseende den annons som införts i tidningen Söder om Söder den 15 december 1998 bestritt ansvar för marknadsföringen på den grunden att SFAB inte medverkat på det sätt som krävs för att bolaget skall kunna anses ansvarigt enligt MFL.

SFAB har i första hand yrkat att KO, oavsett utgången i målet, skall ersätta bolaget dess rättegångskostnader. I andra hand har SFAB yrkat att vardera parten, oavsett utgången i målet, skall svara för sina rättegångskostnader.

KO har bestritt SFAB:s rättegångskostnadsyrkanden och för egen del yrkat ersättning för rättegångskostnader.

Målet, som inletts vid Stockholms tingsrätt, har med stöd av övergångsbestämmelserna i lagen (1999:114) om ändring i marknadsföringslagen (1995:450) av tingsrätten överlämnats till Marknadsdomstolen för fortsatt handläggning.

PARTERNAS TALAN

Parterna har anfört i huvudsak följande.

KO

SFAB lämnar service till fastighetsmäklare som är knutna till bolaget genom särskilda avtal. Servicen består bl.a. av att reklam- och marknadsföringsfrågor samordnas och administreras. De enskilda fastighetsmäklare som är anslutna till SFAB marknadsför sig under namnet Svensk Fastighetsförmedling.

I en annons för fastigheter i Dagens Nyheter den 31 maj 1998 visades bilder på flera byggnader som var till salu. Flera av bilderna var stämplade med ordet varudeklarerat. I annonsen fanns vidare följande text.

"Håll utkik efter den här stämpeln när du ska köpa hus.

Stämpeln betyder att huset har genomgått en grundlig besiktning av en professionell besiktningsman. Hans protokoll är tillgängligt som en detaljerad deklARATION av husets skick redan när du tittar på huset första gången. Det betyder att du vet vad du köper utan att behöva göra en egen besiktning. Ett varudeklarerat hus från oss är dessutom försäkrat mot allvarliga dolda fel tack vare SF-Säljarförsäkring. Om sådana visar sig inom 10 år slipper du leta rätt på säljaren. Du vänder dig bara till Trygg-Hansa, som är försäkringsgivare."

En annons med motsvarande innehåll var införd i tidningen Söder om Söder den 15 december 1998.

Enligt SFAB ingår begreppet varudeklarerat i ett koncept som innebär att det saluförda huset är besiktigt och försäkrat mot dolda fel genom SF-säljarförsäkring. Försäkringen omfattar säljarens ansvar för dolda fel i vissa fall. Den besiktning som åberopas har utförts i syfte att undersöka om säljarförsäkring kan meddelas.

I 4 § första stycket MFL anges att marknadsföring skall stämma överens med god marknadsföringssed och även i övrigt vara tillbörlig mot konsumenter och näringsidkare. I 6 § samma lag förbjuds vilseledande marknadsföring.

I de aktuella annonserna används uttrycket varudeklarerat vid marknadsföring av vissa byggnader. När detta uttryck förekommer i en annons innebär detta enligt annonsen att köparen inte behöver göra en egen besiktning av byggnaden. Uttrycket varudeklarerat bör bedömas mot bakgrund av köparens undersökningsplikt enligt 4 kap. 19 § andra stycket jordabalken (JB). Bestämmelsen innebär att köparen som fel inte kan åberopa en avvikelse som han borde ha upptäckt vid en sådan undersökning av fastigheten som varit påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter samt omständigheterna vid köpet. Köparen har således enligt JB en långtgående undersökningsplikt.

Den besiktning som åberopas i annonserna och som ligger till grund för användningen av uttrycket varudeklarerat har till syfte att avgöra om försäkringsbolaget Trygg-Hansa kan meddela en s.k. säljarförsäkring. Enligt villkoren gäller försäkringen byggnad som anges i besiktningsprotokoll samt tillhör till byggnad enligt 2 kap. 2 § JB. Försäkringen anges vidare om-

fatta säljarens ansvar för "dolt fel" och "annat fel" om följdskada uppkommit på byggnad. Enligt försäkringsvillkorens definitioner är dolt fel ett sådant fel som omfattas av 4 kap. 19 § första stycket första punkten JB. Annat fel är skador enligt 4 kap. 19 § andra stycket som fanns vid besiktningen men inte upptäckts vid denna och/eller inte antecknats i besiktningsprotokollet. Av definitionerna framgår vidare att byggnad är bostadsbyggnad som omfattas av besiktning och att till bostadsbyggnad räknas byggnadens ytterväggar, dock ej vidbyggt garage och förråd eller altan. Från försäkringens omfattning görs i villkoren flera undantag, bl.a. har del av byggnad som inte omfattas av besiktning undantagits. Det är säljaren som tecknar och betalar försäkringen. Köparen är försäkringshavare.

Enligt säljarförsäkringens villkor för besiktningen undersöks om fel föreligger enligt bestämmelsen i 4 kap. 19 § andra stycket JB utom vissa moment som åligger säljaren att upplysa om. Enligt samma villkor är köparen skyldig att själv undersöka fastigheten och de delar som inte ingår i eller har exkluderats vid besiktningen och därför inte omfattas av försäkringen.

Den besiktning som sker och som är en förutsättning för beteckningen varudeklarerat är emellertid begränsad i flera avseenden. Av villkoren framgår att den endast omfattar bostadshus med undantag för bl.a. kontroll av system för el, värme, vatten, ventilation, gas och avlopp, oljetank, simbassänger, altaner, brunn, dränering och andra markanläggningar samt mark, utanför eller intill den byggnad som avtalet omfattar. Vidare undantas fel som inte uppmärksammas till följd av säljarens bristande medverkan vid besiktningen, t.ex. genom att besiktningspersonalen inte beretts tillträde till vissa utrymmen i byggnaden. Från besiktningen har alltså undantagits en rad olika moment som köparen måste undersöka själv för att inte behöva stå risken för eventuella fel. Som exempel kan nämnas att installationer av el, gas och VVS, maskinell utrustning, fel i dränering, avloppsstammar, garage och gäststuga på tomten inte omfattas av besiktningen.

I 16 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) föreskrivs att en fastighetsmäklare skall verka för att köparen före förvärvet undersöker eller låter undersöka fastigheten. Genom marknadsföringen av varudeklarerade tjänster verkar mäklaren inte för att köparen undersöker eller låter undersöka fastigheten på sätt som föreskrivs i fastighetsmäklarlagen.

Användningen av beteckningen varudeklarerat i marknadsföringen av fast egendom är ägnad att skapa intryck av att huset har genomgått en så fullständig besiktning att konsumenten kan lägga den till grund för sitt köp utan ytterligare undersökning. Den text som förekommer till-

sammans med beteckningen varudeklarerat förstärker detta intryck eftersom där anges att det inte är nödvändigt att göra en egen besiktning. Besiktningen som ligger till grund för varudeklarationen innehåller dock många undantag och i villkoren anges dessutom uttryckligen att köparen själv är skyldig att undersöka fastigheten. Marknadsföringen är därför vilseledande och strider därmed mot god marknadsföringssed.

SFAB har enligt egen uppgift utformat marknadsföringen med hjälp av en reklambyrå. Själva konceptet med marknadsföring av varudeklarerade hus har alltså tagits fram av SFAB. Detta koncept utnyttjas sedan av enskilda fastighetsmäklare som är knutna till bolaget och som marknadsför sig under namnet Svensk Fastighetsförmedling. Med hänvisning härtill måste SFAB anses ha agerat på ett sådant sätt att medverkansreglerna i 14 § andra stycket MFL blir tillämpliga. SFAB har därför ett ansvar som medverkande till åtgärden och bör meddelas förbud i enlighet med yrkandet.

SFAB

SFAB har medverkat till den påtalade marknadsföringen enligt följande.

Budskapen rörande SF-Säljarförsäkring i annonsen den 31 maj 1998 har tagits fram av SFAB med hjälp av en reklambyrå. Annonsen har införts av Svensk Fastighetsförmedlings Stockholmssektions butiker gemensamt. Varje butik har ett eget driftsbolag som ansvarar för den butikens marknadsföring. Samordningen hanteras av en reklambyrå och faktureringen sker via ett mediabrokerföretag. Principerna för kostnadsfördelningen mellan butikerna och utformningen av de gemensamma delarna av annonsen har butikerna gemensamt enats om. För den gemensamma ekonomiska verksamheten inom sektionen har ett särskilt bolag bildats. Efter skriftväxling med KO under augusti-september månader 1998 har SFAB rekommenderat att en ändrad förklaring av uttrycket varudeklarerat används i samband med annonsering. Den av SFAB numera rekommenderade förklaringen av begreppet varudeklarerat var bl.a. införd i Dagens Nyheter söndagen den 22 november 1998 och hade följande lydelse.

"STÄMPELN 'VARUDEKLARERAT' betyder att huset har genomgått en grundlig besiktning av en professionell besiktningsman. Besiktningen är mer utförlig än en normal överlåtelsebesiktning. Förtroendet för dig som säljare ökar och ditt hus blir mer attraktivt. Köparen vet vad han får och är därför mer benägen att betala ett bra pris.

Ett varudeklarerat hus från oss är dessutom försäkrat genom SF-Säljarförsäkring* mot så kallade dolda fel, dvs sådana fel som kan finnas i ett hus och som varken säljaren, köparen eller besiktningsmannen kunde förväntas känna till vid överlåtelsen. Om dolda fel skulle visa sig

inom tio år, riskerar du inte att krävas på stora pengar, utan köparen kan vända sig direkt till försäkringsbolaget. - *Kontakta oss så berättar vi gärna mer!* - * Försäkringsgivare är Trygg-Hansa"

Svensk Fastighetsförmedlings butiker avgör själva vilken marknadsföring som de skall använda. SFAB:s ansvar för eventuell vilseledande marknadsföring måste därför begränsas till sådan marknadsföring som överensstämmer med vad SFAB vid varje tidpunkt rekommenderar. Den av KO återopade annonsen i Söder om Söder den 15 december 1998 överensstämmer inte med den av SFAB då rekommenderade förklaringen till uttrycket varudeklarerat. SFAB medger således att bolaget har medverkat till marknadsföringen i Dagens Nyheter den 31 maj 1998 på sådant sätt att bolaget är ansvarigt enligt MFL men bestrider sådant ansvar för annonsen i Söder om Söder den 15 december 1998.

Begreppet varudeklarerat används i så olika sammanhang att det inte kan ges en entydig innebörd. Gemensamt för de situationer där begreppet används torde endast vara att produkten i fråga har genomgått något test eller annan form av undersökning och där resultatet av undersökningen öppet redovisas. När begreppet nu används vid marknadsföring av begagnade fastigheter, där det tidigare inte har använts, lär således konsumenten inte ha några andra referenser till begreppet än att man uppfattar marknadsföringen så att produkten, huset, har genomgått en undersökning och att resultatet, besiktningsprotokollet, redan finns tillgängligt.

Köp av en bostadsfastighet är en så komplicerad och för konsumenten ingripande affär att det alltid sker ett flertal ytterligare kontakter med fastighetsmäklaren innan ett fastighetsköp genomförs. Vid köp av en varudeklarerad fastighet får köparen både muntlig och skriftlig information av mäklaren om bl.a. sin undersökningsplikt och om hur en fastighetsaffär går till samt om SF-Säljarförsäkring. Från och med april 1999 erhåller köparen även en särskild köparinformationsfolder med ingående information om vad det innebär att köpa ett varudeklarerat hus. Köparen rekommenderas alltid att ta en muntlig genomgång av besiktningsresultatet med besiktningsmannen på den aktuella fastigheten eller per telefon. De undantag från besiktnings omfattning som finns är sådana som regelmässigt faller utanför en överlåtelsebesiktning vid fastighetsöverlåtelse. Undantaget är sådant som kräver särskild sakkunskap eller behörighet eller särskilda mätmetoder.

Med SF-Säljarförsäkring kommer kunden att särskilt uppmärksammas på den kvarstående undersökningsplikten. Undantagen har i informationsmaterialet rörande försäkringen lyfts fram i en särskilt tydligt markerad ruta. För att säkerställa att köparen har förstått innehållet i SF-Säljarförsäkring och att en kvarvarande undersökningsplikt finns, kvitterar köparen detta

vid kontraktsskrivningen. För att vara helt säker på att köparen insett att det finns en kvarvarande undersökningsplikt har just detta lyfts fram genom en särskild bilaga till kontraktet. Köparen av ett varudeklarerat hus blir således väl informerad om sin kvarvarande undersökningsplikt.

SFAB vitsordar således att köparen har en kvarstående undersökningsplikt även efter den besiktning som utförs i samband med att en fastighet erhåller beteckningen varudeklarerat. Något annat har aldrig gjorts gällande. SFAB delar KO:s bedömning att formuleringarna i de påtalade annonserna, om dessa ses för sig och hänsyn inte tas till den ytterligare information som spekulanterna erhåller, kan leda till missuppfattningar beträffande den kvarstående undersökningsplikten. Det görs inte gällande att den ytterligare information som en spekulant eller köpare erhåller medför att de påtalade annonserna i sig inte skulle vara vilseledande. SFAB medger därför att de påtalade annonserna varit vilseledande i fråga om den kvarstående undersökningsplikten. Det av KO yrkade förbudet kan emellertid inte medges. Yrkandet avser, utöver ett förbud för den påtalade marknadsföringen, även ett förbud mot marknadsföring som "på annat sätt kan ge intryck av att köparen inte behöver utföra ytterligare undersökning av fastigheten". Vad som avses med "på annat sätt" är så oklart att SFAB inte har möjlighet att rätta sig efter ett sådant förbud. SFAB vet inte om ett sådant förbud innebär att bolaget inte alls får använda sig av begreppet varudeklarerat kopplat till den besiktning och försäkring som nu förekommer eller om redan användningen av begreppet varudeklarerat i sig kan anses vara vilseledande i fråga om köparens kvarstående undersökningsplikt.

Rättegångskostnaderna skall fördelas på sätt SFAB yrkat av följande skäl.

I första hand skall KO, oavsett utgången i målet, ersätta SFAB dess rättegångskostnader på grund av att KO inlett rättegången utan att SFAB givit anledning därtill. Efter påpekande från bl.a. KO har den tidningsannons som användes vid marknadsföringen av SF-Säljarförsäkring ändrats redan den 22 november 1998. KO väckte dock talan i målet först den 26 februari 1999. SFAB har således inte givit anledning till rättegången.

I andra hand skall vardera parten, oavsett utgången i målet, svara för sina rättegångskostnader på grund av att KO genom försummelse vid utformandet av det ursprungliga yrkandet förorsakat SFAB onödiga kostnader i målet. När KO ursprungligen yrkade att SFAB skulle förbjudas att vid marknadsföring ge intryck av att köparen inte behöver utföra någon ytterligare besiktning av fastigheten, mottogs detta med stor förvåning. Ett väsentligt inslag i produkten

SF-Säljarförsäkring syntes vara ifrågasatt av KO, varför bolaget ansåg sig tvunget att lägga ner stor möda och kraft på att argumentera för att någon ytterligare besiktning av de delar som besiktigats inte är nödvändig. När sedan KO så sent som vid den muntliga förberedelsen justerade yrkandet genom att byta ordet besiktning mot ordet undersökning kom målet att få ett helt annat innehåll. Målet har således före den muntliga förberedelsen handlat om huruvida en köpare kan förlita sig på den besiktning som är gjord före köpet i de delar som den omfattar. Sedan KO justerat sin talan har det arbete som lagts ner i denna del i princip saknat betydelse. KO måste tidigt ha förstått att SFAB uppfattade talan som att KO:s yrkande gick ut på att bolaget skulle förbjudas att i marknadsföringen påstå att köparna inte behövde göra någon egen överlåtelsebesiktning. Genom att inte omedelbart justera yrkandet och klargöra vad KO faktiskt avsåg med yrkandet har KO varit försumlig vid sin processföring.

KO

Som talan är utformad påstås inte att begreppet varudeklarerat är vilseledande i sig. Det som är vilseledande är en användning av begreppet varudeklarerat som ger intryck av att köparen inte behöver utföra någon ytterligare undersökning av fastigheten. Utgångspunkten måste härvid vara den undersökningsplikt som en köpare har enligt jordabalken. Det som åsyftas med talan är att marknadsföringen inte får ge intryck av att den undersökningsplikten är helt uppfylld genom den besiktning som sker innan fastigheten marknadsförs med beteckningen varudeklarerad, eftersom den besiktningen inte täcker köparens hela undersökningsplikt.

Det yrkade förbudet är tillräckligt tydligt för att kunna bifallas i sin helhet. Vad som avses med uttrycket "på annat sätt" är att marknadsföringen måste vara balanserad och inte får ge intryck av att den besiktning som genomförts är heltäckande, dvs. marknadsföringen får inte ge intryck av att köparen inte har någon kvarstående undersökningsplikt. Även besiktningens begränsade räckvidd måste framgå. Det vilseledande intrycket kan neutraliseras om det i marknadsföringen samtidigt anges att köparen/spekulanten måste komplettera utförd besiktning med en egen undersökning av fastigheten.

KO har i ansökan om stämning använt uttrycket besiktning synonymt med ordet undersökning. Det framgår klart av de skäl som KO åberopat till stöd för sin talan. Konsumenter i allmänhet får också antas uppfatta uttrycket besiktning som en synonym till ordet undersökning. Att SFAB argumenterar med utgångspunkt från sitt eget fackspråk har lett till att KO justerat yrkandet för att gå bolaget till mötes.

Målet är av principiell betydelse för såväl konsumenter som andra fastighetsmäklare. SFAB hade heller inte på ett övertygande sätt rättat sig efter den kritik som framförts av Konsumentverket i ärendets inledningsskede och i vart fall inte sört för att fastighetsmäklare anslutna till SFAB ändrat sin marknadsföring. SFAB har t.o.m. i brev till Konsumentverket den 3 februari 1999, tre veckor innan KO ansökte om stämning, anfört att marknadsföringen inte är vilseledande. KO bestrider därför att rättegången inletts utan anledning. Påståendet om att KO varit försumlig tillbakavisas helt. Att SFAB missuppfattat KO:s yrkande beror helt på att bolaget tolkat yrkandet utifrån eget fackspråk och inte med ledning av marknadsrättsliga bedömningsprinciper.

ÅBEROPAD BEVISNING

Utöver de påtalade annonserna i Dagens Nyheter den 31 maj 1998 och i Söder om Söder den 15 december 1998 har KO som skriftlig bevisning åberopat Speciella villkor Försäkringsbesiktning-Säljarförsäkring, Villkor Säljarförsäkring, utdrag ur standardvillkor för köpekontrakt och brev till Konsumentverket den 29 mars 1999 angående köp av ett varudeklarerat hus, till styrkande av att den besiktning som ligger till grund för beteckningen varudeklarerat inte innebär att köparen fullgjort sin undersökningsplikt.

SFAB har som skriftlig bevisning åberopat en annons införd i Dagens Nyheter den 22 november 1998 till styrkande av att den av KO påtalade marknadsföringen ändrats av SFAB före det att annonsen i Söder om Söder infördes den 15 december 1998 och att marknadsföringen ändrats efter påpekande från KO före det att målet anhängiggjorts.

DOMSKÄL

KO har gjort gällande att den påtalade marknadsföringen är vilseledande och därmed strider mot god marknadsföringssed på grund av att den felaktigt kan ge intrycket att en köpare inte själv behöver undersöka en fastighet som marknadsförs med beteckningen varudeklarerat för att fullgöra sin s.k. undersökningsplikt.

Bestämmelsen i 4 kap. 19 § andra stycket JB innebär att köparen som fel inte kan åberopa en avvikelser som han borde ha upptäckt vid en sådan undersökning av fastigheten som varit påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastig-

heter samt omständigheterna vid köpet. Av de villkor som gäller för säljarsförsäkringen och försäkringsbesiktningen framgår att försäkringen och besiktningen inte omfattar alla de eventuella fel som omfattas av köparens undersökningsplikt enligt 4 kap. 19 § andra stycket JB. En köpare av en varudeklarerad fastighet måste således för att uppfylla sin undersökningsplikt göra en egen undersökning av fastigheten. Att så är fallet har också vitsordats av SFAB.

De påtalade annonserna har varit utformade på så sätt att bilder visats på byggnader som är till salu. Vissa bilder har försetts med en stämpel med ordet varudeklarerat inom en ram. Innebörden av begreppet varudeklarerat anges i annonserna så att stämpeln betyder att huset har genomgått en grundlig besiktning av en professionell besiktningsman, vars protokoll är tillgängligt som en detaljerad deklaration av husets skick redan när huset beses första gången, och att en köpare vet vad han köper utan att behöva göra en egen besiktning samt att ett varudeklarerat hus dessutom är försäkrat mot allvarliga dolda fel tack vare SF-Säljarsförsäkring.

De formuleringar som använts i de aktuella annonserna ger, som KO anför och SFAB medgett, intrycket att en köpare inte behöver utföra någon egen undersökning av en fastighet som marknadsförs med beteckningen varudeklarerat. Då en köpare har en längre gående undersökningsplikt än den som den utförda besiktningen omfattar, är den påtalade marknadsföringen vilseledande och därmed otillbörlig.

SFAB har medgett att bolaget medverkat till den annons som var införd i Dagens Nyheter den 31 maj 1998 på ett sådant sätt att SFAB är ansvarigt enligt MFL. SFAB har emellertid bestritt sådan medverkan avseende den annons som var införd i Söder om Söder den 15 december 1998. Som skäl för bestridandet har SFAB anförts att bolaget vid denna tid rekommenderade en annan lydelse av annonsen och att SFAB inte har något ansvar för hur enskilda fastighetsmäklare utformar sin marknadsföring.

Budskapet i de påtalade annonserna har tagits fram av SFAB i samarbete med en reklambyrå. Avsikten har varit att materialet skulle användas i annonser på det sätt som skett, dvs. att olika till SFAB anslutna fastighetsmäklare skulle använda budskapet i sina annonser. SFAB har uppgett att bolaget före den 15 december 1998 rekommenderat en annan lydelse av annonsen. SFAB har dock inte påvisat att bolaget vidtagit någon åtgärd i direkt syfte att uppmärksamma berörda fastighetsmäklare på bristerna i det tidigare materialet och förhindra att den av KO påtalade utformningen av annonserna kom till fortsatt användning. SFAB får vid sådant för-

hållande anses ha medverkat till såväl annonsen i Dagens Nyheter den 31 maj 1998 som annonsen i Söder om Söder den 15 december 1998.

KO:s talan skall således bifallas. Som SFAB har gjort gällande får emellertid det av KO yrkade förbudet anses vara för oprecist. Förbudet bör därför justeras på så sätt att det avser medverkan till sådan marknadsföring av förmedlingsobjekt som genom användning av beteckningen varudeklarerat, på det sätt som skett i den påtalade reklamen eller på väsentligen samma sätt, kan ge intrycket att köparen inte behöver utföra ytterligare undersökning av fastigheten.

Vid denna utgång är KO att bedömas som vinnande part och är i princip berättigad att få ersättning för sina rättegångskostnader. SFAB har i denna del yrkat, oavsett utgången i målet, i första hand att KO skall ersätta SFAB:s rättegångskostnader då KO inlett rättegången utan skäl och i andra hand att vardera parten skall stå för sina rättegångskostnader då KO varit försumlig i sin processföring. Enligt Marknadsdomstolens mening saknas anledning att anse att KO inlett rättegången utan skäl eller att KO:s processföring varit sådan att den bör påverka bedömningen av hur rättegångskostnaderna skall fördelas. SFAB skall således ersätta KO för dennes rättegångskostnader. Den av KO yrkade ersättningen får anses skälig.

På Marknadsdomstolens vägnar

Staffan Laurén

Ledamöter: Staffan Laurén, Lars Jonson, Per Erik Lindeberg, Catharina Andréén, Carin Holmquist och Anders Stenlund. Enhälligt

Sekreterare: Magnus Jonson

Rätt avskrivet intygar

