

**KÄRANDE**

Mäklarhuset i Norrköping AB, 556302-5732,  
Drottninggatan 65, 602 32 NORRKÖPING  
Ombud: advokaten G. G.

**SVARANDE**

1. A. L., Mostugevägen 15 A, 616 33 ÅBY
2. J. E., Alkärrsgatan 18, 603 80 NORRKÖPING
3. M. D., Storsvängen 14, 602 28 NORRKÖPING
4. A. L., Ryttastrigen 13, 618 30 KOLMÅRDEN
5. M. L., Ryttastrigen 13, 618 30 KOLMÅRDEN
6. Drottningbyrån AB, 556372-7592, Box 1403,  
600 44 NORRKÖPING
7. Mäklarna A. & M. L. AB, 556463-8780,  
Ryttastrigen 13, 618 30 KOLMÅRDEN  
Ombud för 1-7: jur.kand. Eskild Möller, Svensk Fastig-  
hetsförmedling AB, Box 17501, 118 91 STOCKHOLM

**SAKEN**

marknadsföring av fastighetsmäklartjänster

---

**DOMSLUT**

1. Marknadsdomstolen lämnar Mäklarhuset i Norrköping AB:s talan mot A. L., J. E., M. D., A. L., M. L. och Mäklarna A. & M. L. AB utan bifall.
2. Marknadsdomstolen förbjuder Drottningbyrån AB vid vite av fyrahundratusen (400 000) kr att vid marknadsföring av fastighetsmäklartjänster använda formuleringen ”Marknadens enda försäkring som skyddar dig som säljare och köparen, mot dolda fel”.

3. Drottningbyrån AB skall ersätta Mäklarhuset i Norrköping AB dess rättegångskostnader med tolv tusen (12 000) kr. På beloppet skall utgå ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för Marknadsdomstolens dom till dess betalning sker.

### **YRKANDEN, M.M.**

Mäklarhuset i Norrköping AB (Mäklarhuset) har yrkat att Marknadsdomstolen förbjuder A. L., J. E., M. D., A. L., M. L., Drottningbyrån AB och Mäklarna A. & M. L. AB (A. L. m.fl.) vid vite att vid marknadsföring av fastighetsmäklartjänster använda formuleringen ”Marknadens enda försäkring som skyddar dig som säljare och köparen, mot dolda fel”.

A. L. m.fl. har bestritt Mäklarhusets talan samt förklarat att det endast är Drottningbyrån AB som är ansvarig för den aktuella marknadsföringen. Talan mot övriga parter skall därför ogillas.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

### **GRUNDER OCH UTVECKLING AV TALAN**

Parterna har anfört i huvudsak följande.

#### **Mäklarhuset**

Mäklarhuset bedriver fastighetsmäklarverksamhet i Norrköping med omnejd. I Norrköping med omnejd verkar också Svensk Fastighetsförmedling i vars verksamhet ingår fastighetsmäklarna A. L., J. E., M. D. samt A. L. och M. L.. Den 3 februari 2002 erhöll verkställande direktören i Mäklarhuset G. H. i brevlådan ett reklamblad utformat som en svars kupong och undertecknat ”Svensk Fastighetsförmedling Svarspost 600 059 600, 600 44 Norrköping”. Reklambladet hade bl.a. formuleringen ”Marknadens enda försäkring som skyddar dig som säljare och köparen, mot dolda fel.” Påståendet är felaktigt och måste anses vilseledande enligt marknadsföringslagen (1995:450) (MFL).

I fastighetsmäklarlagen (1995:400) och förarbetena till lagen betonas vikten av att mäklaren iakttar korrekthet i sin marknadsföring. Den säljare/köpare som tar del av den påtalade reklamen bibringas uppfattningen att den som vill skapa ett skydd mot dolda fel i en försöld

villafastighet är hänvisad till att ta kontakt med Svensk Fastighetsförmedling i Norrköping. Det riktiga förhållandet är att inte endast Mäklarhuset utan även övriga mäklarfirmor, anslutna till Mäklarsamfundet, har en försäkringsprodukt som, bortsett från vissa detaljer, i kundens ögon är en försäkring mot dolda fel. En sådan försäkring marknadsförs av Mäklarhuset och av övriga mäklarfirmor. Annonsering av de aktuella försäkringarna har ägt rum vid flera tillfällen i lokalpressen och måste vara väl känt för Svensk Fastighetsförmedling.

Det är således inte korrekt att endast Svensk Fastighetsförmedling tillhandahåller en försäkring som ger försäkringsskydd till både säljare och köpare. Den villaägare som läser det påtalade reklambladet är inte intresserad av de teknikaliteter som kan gälla för olika typer av försäkringar eller hur uppbyggnaden av försäkringsvillkoren är i de enskilda fallen eller av skilda försäkringsvillkor. Villaägarens primära intresse är att kunna försäkra bort det ansvar för dolda fel han har som säljare. Av försäkringsvillkoren till den Säljarförsäkring som Svensk Fastighetsförmedling tillämpar framgår att försäkringen primärt gäller enbart till förmån för köparen. För att säljaren skall kunna använda försäkringen förutsätts att köparen förklarat sig inte vilja utnyttja försäkringen (punkten 1.2). Mäklarhusets försäkring förutsätter att köparen med av försäkringsbolaget godkänd besiktningsman gör en besiktning, och köparens därefter framförda anspråk på ersättning går via säljaren till försäkringsbolaget som därefter genom egen utredning bedömer vad som enligt jordabalken (JB) är ersättningsgillt. Vid en tvist om dolda fel med den försäkring Mäklarhuset tillhandahåller har köparen det skyddet, att säljaren för dennes räkning kan utnyttja försäkringen även om den tekniska konstruktionen innebär att kravet måste komma från säljaren. Att en säljare, som får kravet på ersättning för dolda fel från köparen, inte skulle kunna utnyttja försäkringen och därmed undvika att själv behöva ersätta köparen är inte rimligt. Försäkringsbolagets skydd syftar ytterst till att befria säljaren från ansvar och ersätta köparen. Därmed är den reella innebörden av försäkringarna för båda parter likartad. De försäkringar som parterna i målet har är således likvärdiga och den påtalade reklamen är därmed ovederhäftig.

Samtliga svarandeparter får anses ansvariga för den aktuella marknadsföringen. Annonsering och marknadsföring har tidigare alltid skett under varumärket ”Svensk Fastighetsförmedling” med namn och fotografier av A. L., J. E., M. D., A. L. och M. L.. Av utredningen i målet har framkommit att det är Drottningbyrå AB, som tagit fram och beställt distribution av det påtalade reklambladet. Enligt vad Mäklarhuset erfarit har även Mäklarna A. & M. L. AB, i vilket A. L. och M. L. är styrelseledamöter, deltagit i beställningen och distributionen av det aktuella reklambladet. Talan skall därför riktas även mot dessa bolag.

**A. L. m.fl.**

Ansvarig för den aktuella marknadsföringen är Drottningbyrån AB, det mäklarbolag som tagit fram och beställt distribution av den aktuella marknadsföringen. Detta bolag bedriver mäklarverksamhet i Norrköping under varumärket Svensk Fastighetsförmedling. Talan mot övriga svarandeparter skall därför ogillas.

Den påtalade marknadsföringen är vederhäftig eftersom det endast är svaranden som tillhandahåller en försäkring som ger försäkringsskydd för både säljare och köpare. Genom den försäkring som Mäklarhuset tillhandahåller erhåller inte köparen något försäkringsskydd mot dolda fel i den fastighet han förvärvar.

I Mäklarhusets försäkringsalternativ (ansvarsförsäkringen) gäller följande:

- Köparen får inget rättsförhållande till försäkringsbolaget och kan inte göra skadeanmälan.
- Köparen måste vända sina anspråk till säljaren och därmed inleda tvist med denne.
- Köparen måste själv ta fram all teknisk utredning som krävs för att styrka att kraven avser ett sådant ”dolt fel” enligt JB som säljaren är ansvarig för.
- Köparen är beroende av att säljaren tar hans anspråk på allvar och verkligen gör en skadeanmälan. Säljaren kan mycket väl tänkas underlåta att göra skadeanmälan eftersom självrisken drabbar säljaren.
- Gör säljaren en skadeanmälan bedömer försäkringsbolaget endast om köparen tagit fram tillräcklig utredning för att ett säljaransvar enligt jordabalken skall anses utrett. Bedömer försäkringsbolaget att de påtalade bristerna borde ha upptäckts vid en noggrann besiktning utgår ingen försäkringsersättning och köparen måste själv göra den svåra bedömningen om han ändå skall driva frågan mot säljaren eller om han godtar försäkringsbolagets bedömning och om han då i stället skall starta en ny tvist mot besiktningsmannen.
- Köparen kan inte begära överprövning av försäkringsbolagets beslut, vare sig genom försäkringsbolagets egen interna besvärsordning eller genom prövning hos Allmänna reklamationsnämnden.
- Väljer köparen att driva en rättslig process mot säljaren hamnar köparen i ett påtagligt ekonomiskt underläge då dennes rättsskydd är begränsat enligt reglerna i dennes hemförsäkring medan säljaren har försäkringsbolagets samlade resurser i ryggen. Den förlikningsbenägenhet som normalt infinner sig när rättsskyddet har tagits i anspråk infinner

sig inte på säljarsidan. Köparen nödgas ta en betydligt större ekonomisk risk än säljaren för att hävda sin rätt.

I Svensk Fastighetsförmedlings försäkringsalternativ (objektsförsäkringen) gäller följande:

- Köparen blir försäkringshavare och får rättigheterna till försäkringen.
- Köparen gör en enkel skadeanmälan till försäkringsbolaget och behöver inte inleda en tvist med säljare.
- Försäkringsbolaget utreder – genom inspektion av fastigheten – om fastighetens skick avviker från vad som angivits i försäkringsbesiktningen som legat till grund för köparens köpbeslut.
- Avviker fastighetens skick vid köpetillfället från vad som angivits i försäkringsprotokollet utgår försäkringsersättning. Ersättning utgår således oavsett om felet borde ha upptäckts vid besiktningstillfället eller ej. Köparen vet att han oavsett felets art (säljaransvar eller besiktningmisstag) alltid vänder sig direkt till försäkringsbolaget.
- Köparen kan begära överprövning av försäkringsbolagets beslut via både försäkringsbolagets egen interna besvärsordning och genom prövning hos Allmänna reklamationsnämnden.

Säljaren skyddas genom att köparen vänder sig till försäkringsbolaget i stället för till honom. Detta gäller t.o.m. oavsett om felet är ett typiskt dolt fel enligt jordabalken eller ett fel där det kan ifrågasättas om köparen fullgjort sin undersökningsskyldighet. Väljer köparen att inte vända sina krav till försäkringsbolaget, t.ex. därför att köparen begär hävning av köpet, utgår försäkringsersättningen i stället till säljaren.

Köparen får en betydligt större trygghet genom svarandens försäkringsalternativ vilket i sin tur ger större förutsättningar för en smidigare, tryggare och bättre affär även för säljaren. Säljaren kan utnyttja försäkringen om köparen väljer att inte utnyttja försäkringen.

Övriga försäkringar på marknaden är enkla ansvarsförsäkringar som endast försäkrar säljarens ansvar för dolda fel enligt 4:19 JB. Köparen har inga rättigheter till dessa försäkringar utan måste rikta sina anspråk mot säljaren, som då kan ta hjälp av ansvarsförsäkringen för att freda sig mot köparens krav. Ansvarsförsäkringsbolagen åtar sig inte att utreda fastighetens skick. De utreder endast om köparen tagit fram tillräcklig utredning för att säljarens ansvar för dolda fel skall anses vara klarlagt. Försäkringsersättningen tillfaller säljaren. Det

måste därför vara vederhäftigt att påstå att endast den försäkring som Svensk Fastighetsförmedling tillhandahåller skyddar ”säljare och köparen mot dolda fel”.

## **BEVISNING**

Mäklarhuset har som skriftlig bevisning åberopat, förutom det påtalade reklambladet, bl.a. ”Försäkring, för fel i fastighet, vid fastighetsöverlåtelse” samt två tidningsartiklar ur Norrköpings Tidningar.

A. L. m.fl. har som skriftlig bevisning åberopat ”Försäkringsvillkor Säljarförsäkring 2002 07 01”, ”Ansvarsförsäkring för Säljare” samt ”ACE-Säljarens ansvarsförsäkring för dolda fel”.

## **DOMSKÄL**

Marknadsdomstolen tar först upp A. L. m.fl:s yrkande att talan mot A. L., J. E., M. D., A. L., M. L. och Mäklarna A. & M. L. AB skall ogillas. Som skäl för detta yrkande har A. L. m.fl. anfört att endast Drottningbyrån AB medverkat till den påtalade marknadsföringen och att därför övriga svarandeparter inte kan göras ansvariga för denna.

Enligt Marknadsdomstolens mening har det inte visats i målet att, förutom Drottningbyrån AB, även övriga svarandeparter är ansvariga för marknadsföringen i fråga. A. L. m.fl:s yrkande om ogillande av talan mot A. L., J. E., M. D., A. L., M. L. och Mäklarna A. & M. L. AB skall därför bifallas.

I det påtalade reklambladet sägs att Svensk Fastighetsförmedling tillhandahåller ”Marknadens enda försäkring som skyddar dig som säljare och köparen, mot dolda fel”. Ett dolt fel är ett sådant fel som köparen enligt 4 kap. 19 § andra stycket JB inte 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.

Den påtalade formuleringen ger intryck av att det endast är Svensk Fastighetsförmedling som kan erbjuda en heltäckande försäkring mot dolda fel. En väsentlig skillnad som Drottningbyrån AB bl.a. framhåller är att endast med Svensk Fastighetsförmedlings försäkring kan både säljare och köpare anmäla en skada direkt till försäkringsbolaget oavsett om felet

borde ha upptäckts av besiktningsmannen eller inte. Enligt den försäkring som bl.a. Mäklarhuset tillhandahåller är det, sedan köparen anmält felet till säljaren, i stället den senare som vänder sig till försäkringsbolaget med ersättningsanspråk. Denna skillnad och övriga skillnader mellan den försäkring som Svensk Fastighetsförmedling erbjuder mot dolda fel och motsvarande försäkring som bl.a. Mäklarhuset tillhandahåller är, såvitt utredningen i målet utvisar, av mindre betydelsefull karaktär. Enligt Marknadsdomstolens mening finns det således även andra försäkringar på marknaden som syftar till att skydda såväl säljaren som köparen mot dolda fel. Med hänsyn härtill ger den reservationslösa formuleringen en klart överdriven bild av försäkringens förmånlighet. Formuleringen är således vilseledande och otillbörlig enligt MFL.

### *Rättegångskostnader*

Vid denna utgång är Mäklarhuset berättigat att erhålla ersättning för sina rättegångskostnader i målet. Mäklarhuset har yrkat ersättning med 12 000 kr för ombudsarvode. Yrkad ersättning får anses skälig.

På Marknadsdomstolens vägnar

C H Fallenius

Ledamöter: Christer Fallenius, ordförande, Ingegerd Westlander, Lars-Gunnar Mattsson, Anders Stenlund och Barbro Wickman-Parak. Enhälligt

Sekreterare: Paul Katai