

2019-10-23

Dnr 19-0480

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

Saken

Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666), fråga om rådgivnings- och upplysningsskyldighet.

Prövning av om mäklaren har agerat i strid med sin rådgivnings- och upplysningsskyldighet när han inte informerade om att det på fastigheterna förekommit en invasiv växtart (parkslide)

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet.

Ärendet

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har två köpare av en fastighet riktat kritik mot NN med anledning av hans agerande i samband med förmedlingen av fastigheten. Anmälarna har bl.a. inkommit med en informationsskrift från Mäklarsamfundet den 20 september 2018, en skrivelse med bilagor daterad den 28 september 2018 från säljarnas ombud till deras ombud, samt en skrivelse ”Sammanställning kostnader sanering parkslide” daterad den 31 januari 2019.

NN har yttrat sig i ärendet och bl.a. lämnat in uppdragsavtalet, objektsbeskrivningen och köpekontraktet.

Anmälan

Anmälarna har uppgett i huvudsak följande.

POSTADRESS

Fastighetsmäklarinspektionen
Box 22034, 104 22 Stockholm

BESÖKSADRESS

Våxnäsgatan 5, Karlstad

TELEFON

010-458 01 00

TELEFAX

010-224 71 10

EPOST

registrator@fmi.se

WEBBPLATS

www.fmi.se

2019-10-23

Dnr 19-0480

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

De undertecknade köpekontraktet avseende fastigheterna den 1 juni 2018. Efter att köpekontraktet undertecknats har det kommit till deras kännedom att det på fastigheternas tomt förekommer parkslide vilket är en invsativ art som genom sin starka växtkraft i kombination med rotsystemets utsöndring av toxiner förhindrar tillväxt hos andra växter samt att den ersätter naturlig vegetation. De kraftiga jordstammarna kan tränga igenom såväl asfalt som betong och t.o.m. ta sig in i avloppsrör eftersom rötterna söker fukt. Med anledning av växtens särskilda egenskaper har Mäklarsamfundet i september 2018 upprättat en informationsskrift som påtalar riskerna med dess förekomst.

Den parkslide som förekommer på fastigheterna har redan nu tagit sig in i källarutrymmet där bl.a. rötterna växt in i rören. Parksliden har också sökt sig så långt upp som upp till taklisten på glasverandan, innanför paneler och i väggar. Växten är mycket svår att bli av med och kräver omfattande saneringsåtgärder. De totala kostnaderna för saneringen uppgår till över 2 000 000 kr. Det tillkommer kostnader för att återställa trädgården.

Med anledning av att parkslide (plantor och rotsystem) fanns över hela tomten med undantag för de delar där det var berg i dagen, och att information om detta inte delgetts dem, är de mycket missnöjda med hur förmedlingen av fastigheten har gått till. Detta särskilt eftersom uppgifter från säljarna gör gällande att NN frågade säljarna vad det var för slags växt med anledning av att en spekulant hade ställt frågor kring den. Säljarna förmedlade namnet på växten till NN samma dag. Vid en sökning på växten via Google ges klar och tydlig information om växtens egenskaper och vilka problem den medför. NN har dock under hela processen hävdade att han inte kände till att fastigheten var belastad med parkslide eller vilka egenskaper växten har, trots att säljarnas uppgifter hävdar motsatsen. Mot bakgrund av detta bör NN ha varit väl medveten om att fastigheten var belastad med parkslide och den skada som växten orsakar.

Vidare bör uppmärksammas den informationsskrift som Mäklarsamfundet skickade ut i september 2018 som varnade för växtens unika egenskaper och de allvarliga följdverkningar den ger.

2019-10-23

Dnr 19-0480

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

Objektsbeskrivningen innehåller bilder tagna vid olika tillfällen där växten är nedklippt vid ena tillfället och en del av den syns vid ett annat tillfälle.

De har uppnått en förlikning med säljarna där prisavdrag om 600 000 kr har förhandlats fram. De totala kostnaderna för saneringen uppgår emellertid till över 2 000 000 kr.

Sammantaget har NN rimligen haft kännedom om förekomsten av parkslide och dess egenskaper innan tillfället för undertecknandet för köpekontraktet.

Fastighetsmäklarens yttrande

NN har i huvudsak uppgett följande.

Han hade aldrig någonsin hört talas om parkslide och kände inte heller till uttrycket ”invasiva växter” när han besökte fastigheten. På kvällen efter visningen den 13 maj återkom en av säljarna till honom via telefon, efter att han ställt frågan till henne, och informerade honom om att växten ifråga var parkslide. Även köparna besökte fastigheten på den dagen.

Vid tidpunkten för visningen var parkslide en klart tydlig och kraftfull bambuliknande växt varför en av spekulanterna frågade om namnet på växten. Han ringde till en av säljarna under visningen och frågade henne om växtens namn. Hon sa att de under alla år (innehav av 50 år) kallat dessa för soldaterna, men att de inte visste vad den hette. Hon lovade att kolla upp det och återkomma. Hon hörde av sig till honom senare på kvällen med information om att växten ifråga hette parkslide. Utöver namnet fick han ingen annan information om växten och då han inte hade någon aning om dess egenskaper ställde han inga andra frågor.

Den spekulant som ställde frågor om växten valde efter visningen att inte gå vidare i affären, varför det inte fanns anledning att beröra frågan om växten ytterligare.

En förutsättning för att en fastighetsmäklare ska kunna upplysa en köpare om förekomsten av något så ovanligt som en invasiv och särskilt besvärligt växt är så klart att vederbörande har kunskap och kännedom om växten. Varken han eller säljarna hade vid försäljningstidpunkten vetskap om att parkslide är en invasiv växt och innebörden av det. Detta framkom först när köparen

2019-10-23

Dnr 19-0480

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

återkom om det i början av september. Vid ett senare tillfälle, den 20 september, fick NN ett nyhetsbrev från sin branschorganisation beträffande parkslide. Samma dag mailade han den vidare till köparen och säljaren så att alla kunde få del av information om växtens besvärliga egenskaper.

Sammanfattningsvis kan sägas att han vid tidpunkten för försäljningen av den aktuella fastigheten inte hade någon som helst kunskap eller kännedom om parkslide och dess egenskaper. Han har således inte heller haft någon skyldighet att upplysa köparna om något han överhuvudtaget inte kände till.

Handlingarna

Fastighetsmäklarinspektionen har i handlingarna uppmärksammat huvudsakligen följande.

Köpekontraktet och tilläggsavtalet

Av köpekontraktet framgår att det ingicks den 1 juni 2018.

Av tilläggsavtalet ingånget mellan parterna den 1 oktober 2018 framgår i huvudsak följande.

Avdrag på köpeskilling:

Från köpeskillingen ska avdrag göras om 600 000 kr med anledning av att parkslide förekommer inom fastigheterna.

Mäklarsamfundets informationsbrev

Av Mäklarsamfundets informationsbrev daterat den 20 september 2018 framgår i huvudsak följande.

Parkslite, Fallopia Japonica, är en främmande art för det svenska ekosystemet, som om den får fäste kan orsaka stora skador eftersom rötter och stammar växer mycket djupt och kan tränga igenom både asfalt och betong och t.o.m. ta sig in i avlopp. Växten sprider sig i vissa delar av landet och ställer till med allt större problem. Den sprider sig mycket aggressivt och kan slå ut stora delar av annan växtlighet på tomten och att den är svårbekämpad när den väl fått fäste. Det enda sättet att bli av med den helt är att gräva upp den och ta bort hela rotsystemet som många gånger kan sträcka sig flera meter ner i marken.

2019-10-23

Dnr 19-0480

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Mäklarens allmänna omsorgsplikt

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intressen. Inom ramen för de krav som god fastighetsmäklarsed ställer ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen.

Mäklarens rådgivnings- och upplysningsplikt

Av 16 § tredje stycket fastighetsmäklarlagen framgår att om mäklaren har iakttagit eller annars känner till eller med hänsyn till omständigheterna har särskilt anledning att misstänka något som fastighetens skick som kan antas ha betydelse för en köpare, ska mäklaren särskilt upplysa denne om detta.

Av utredningen i ärendet framgår att det på de fastigheter som NN förmedlade förekommit en invasiv växtart, parkslide. Det framgår att växten kan orsaka stora skador på en fastighet och att den är mycket svårbekämpad – det senare vinner stöd av omständigheten att parterna nådde en förlikning om ett prisavdrag på 600 000 kr på grund av växtens förekomst på fastigheterna.

Även om NN har fått kännedom om växtens namn på visningsdagen i maj 2018 går det inte mot NN:s förnekande att styrka att han kände växtens negativa egenskaper som han borde ha upplyst köparna om. Ärendet ska därmed avskrivas.