

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen DOG

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN och YY har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN och YY har begärt att Mäklaren ska betala 100 000 kr.

Mäklaren har motsatt sig kravet och inte godtagit det begärda beloppet som rimligt i och för sig.

BAKGRUND

Den 29 februari 2024 köpte NN och YY ("makarna NN") ett bostadsrättshus i Förstaden för 5 350 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Bostadsrättshuset var en del av ett nyproduktionsprojekt. Enligt makarna NN lämnade Mäklaren och hans kollega felaktiga uppgifter om försäljningsläget i projektet inför deras köp. De anser att bostadens värde hade varit 100 000 kr lägre om korrekta uppgifter hade presenterats.

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 ersättningsskyldig.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

Makarna NN

I annonsen för bostaden på Hemnet hänvisades till webbplatsen www.fastighetsvägen.se. Webbplatsen ska givetvis innehålla korrekt information – det är en tydlig del av mäklarens marknadsföring.

Den 27 februari 2024 var de på visning av bostaden på Fastighetsvägen 3B. De sa då att det var skönt att det redan hade sålts liknande bostäder i föreningen. De fick till svar att bostäderna redan var tillträdna och de såg senare att det var en boende i det ena huset, Fastighetsvägen 1A. De gjorde det tydligt för Mäklarens kollega AB att det var av vikt för dem att andra liknande bostäder var sålda. På hemsidan för projektet var bostäderna Fastighetsvägen 1A och 2A markerade som sålda.

De förhandlade sedan om priset. Deras bank uppgav att 5 250 000 kr var rimligt som högsta bud. I diskussionen med AB sa de att ett argument för att släppa bostaden för 5 250 000 kr var att då blir ytterligare en bostad såld. Det skulle göra det lättare att sälja resterande.

De meddelade sitt bud till AB och fick veta att säljaren krävde 5 450 000 kr och att de skulle försöka förhandla med sin bank. I förhandlingen med banken var ett av deras argument för att få låna mer att liknande bostäder redan var sålda. Banken gav dem till slut ett lånelöfte på 5 350 000 kr, som sedan accepterades. Banken menade initialt menade att de skulle gå in med mer i kontantinsats, då värdet om 5 350 000 kr inte var rimligt.

Sms-konversation med AB där hon ville att de skulle jobba mot sin bank och få upp lånelöftet:



Mejlkontakt med banken som styrker att de förhandlade fram ett högre lånelöfte. Det initiala lånelöftet om 5 250 000 kr gavs via telefon, vilket sedan höjdes till 5 300 000 kr via mejl. Efter ytterligare telefonsamtal fick de ett sista, maximalt lånelöfte om 5 350 000 kr:

Hej igen

Vi har varit på visningen nu och inväntar besked från mäklaren gällande ett pris på 5,3 mkr. Vi vill verkligen gå vidare med detta och hoppas att det fungerar både för er och för mäklaren med den prisnivån.

Mäklaren skulle höra av sig senast imorgon. Trevlig kväll!

Hej [redacted]

5,3 mkr kan vi nog gå med på! Jag motiverar detta i mitt PM och skickar in det för beslut nu direkt.

Vänligen,

Hej [redacted]

Nu är lånelöftet beviljat till en maximal köpeskilling om 5,3 mkr för detta specifika objekt. Lycka till och håll mig uppdaterad!

Hej [REDACTED]

Tack för svar! Jag har fått svar från mäklaren precis att de inte kan släppa objektet för 5,3 mkr, då väntar de hellre. De ville ha 5,45 mkr. Går det att sträcka lånelöftet till 5 350 000 kr i detta fall?

Vänligen,
[REDACTED]

Hej [REDACTED]

Vi kan godkänna ett värde om 5,3 mkr för detta objekt vilket innebär att ni kan bara låna upp till 85% av värdet. Däremot kan vi eventuellt se över en lösning att ni köper för 5 350 000 kr men då måste ni finansiera de sista 50 0000 kr själva och det kommer inte vara det värdet vi utgår från.

Den 27 juni 2024, efter tillträdet, deltog NN på ett årsmöte med bostadsrättsföreningen och då framkom det att bostaden 1A hade varit uthyrd. Några dagar senare flyttade personen ut och bostaden som de trodde var såld står tom igen.

De ger in screenshots från projektets hemsida. 1A är markerad som såld trots att det inte är det. 2A är markerad som såld trots att den inte är det.

Den 2 juli 2024 ringde de Mäklaren och hävdade att de blivit vilseledda och att informationen på webbplatsen och informationen som de fick från AB var felaktig. Mäklaren menade att han sagt till alla som varit på visning att huset 2A var markerat som sålt för att det var ett visningshus och att det i själva verket inte var sålt. Mäklaren meddelade även att 1A var angivet som sålt för att det inte gick att köpa då det var uthyrt. Den informationen fick de inte av AB. Några veckor senare upptäckte de att informationen på hemsidan hade ändrats. Nu framgår det att objektet 2A är ett visningshus.

Det är tydligt att Mäklaren har presenterat objekt som sålda, fast de inte var det. Att man sedan ändrar information i marknadsföringsmaterialet, som framgått ovan, visar på en medvetenhet om att agerandet var fel och uppsåtligt.

Om de hade haft korrekt information hade de inte köpt bostaden på Fastighetsvägen 55b/Fastighetsvägen 3b, både utifrån att deras betalningsvilja hade förändrats samt att banken inte hade beviljat lån. De hade andra alternativ och hade kunnat köpa en annan bostad, där korrekt information presenterats.

Vidare har de lidit indirekt/orealiserad ekonomisk skada. De har köpt en tillgång och tillgången har ställts som säkerhet för deras lån hos banken. Tillgångens värde

ska styrkas bland annat genom av mäklaren presenterad information. Information gällande föreningens ekonomiska läge/försäljningsläget har varit felaktig och banken hade inte beviljat lånet då säkerheten inte var tillräcklig.

De menar vidare att det inte går att utesluta att säljaren hade kunnat sälja bostaden för 5 250 000 kr. I skrivande stund marknadsförs parhuset bredvid dem på Hemnet för 4 995 000 kr, där priset har gått ned med 550 000 kr i förhållande till initialt försäljningspris. Deras bostad hade ett initialt försäljningspris om 5 750 000 kr och köpeskillingen blev 5 350 000 kr.

För att sammanfatta: De har uppsåtligen vilseletts av AB och Mäklaren, som uppgav att flera objekt var sålda. Banken ställde sig tveksam till värderingen av bostaden, trots att försäljningsläget framställdes som bättre än det i verkligheten var. Banken hade inte beviljat bolån om korrekt information hade angetts och de hade inte heller velat köpa bostaden om de fått korrekt information. De har tagit lån med bostaden som säkerhet och bostadens värde är baserad på felaktig information. Mäklaren har inte följt god sed och de har lidit ekonomisk skada av detta.

Mäklaren

Bakgrund

Makarna NN var på en första visning den 4 augusti 2023 och sedan på ytterligare en bokad visning. Byggbolaget hade ett erbjudande som gick under namnet "riskfri nyproduktion", vilket innebar att kunder erbjöds att köpa en bostad med en klausul om egen försäljning. Dock ville makarna NN inte använda sig av Hemnet, vilket var ett krav för att få ta del av kampanjen. Samtidigt hade de en orimlig förväntan på vad deras bostad var värd, så byggbolaget/föreningen valde att inte ingå något avtal med dem.

Under hösten 2023 tillhandahöll byggbolaget ett visningshus som möblerades upp. För att detta skulle gå att genomföra, hade Byggbolaget köpt huset av bostadsrättsföreningen. Byggbolaget/föreningen meddelade Mäklaren att de ville undvika att visningshuset såldes, men att om det kom en köpare som endast kunde tänka sig att köpa just det huset, kunde de överväga att sälja det. Han fick veta att det skulle vara ett omfattande arbete att byta visningshus.

Han ordnade så att objekten blev sökbara på mäklarföretagets hemsida och på Hemnet. Eftersom visningshuset var till salu, marknadsfördes det som "till salu" på samtliga sidor som han förfogade över.

Byggbolaget hade även en egen hemsida för projektet, www.fastighetsvägen.se, där man tidigare hade markerat visningshuset som sålt. Detta påtalade han för Byggbolaget. Det är denna hemsida som makarna NN hänvisar till i sin anmälan. Marknadsföringen på Byggbolagets hemsida har han av förklarliga skäl inte haft kontroll över. Han kan inte lastas för att Byggbolaget marknadsfört sina objekt på sin hemsida på ett annat sätt än vad han har gjort.

Sedan årsskiftet 2023/24 har han haft samtliga sina visningar i visningshuset och vid dessa visningar informerat samtliga visningsdeltagare att det är just ett visningshus. Han har därigenom varit tydlig gällande huruvida huset varit till salu, och enligt hans uppfattning kan det därför inte ha rått några som helst frågetecken om att huset var till salu och att det nyttjades som ett visningshus. Alla som kom på en bokad visning fick tiden bekräftad via sms och e-post med följande text:

"Välkommen till visning av Fastighetsvägen 55B (lgh 3B), tisdag 27 februari kl. 13:30.

OBS! VISNINGEN ARRANGERAS I ETT AV HUSEN I PROJEKTET.

Adressen till visningshuset är Fastighetsvägen 53A i Byn (Småstadens kommun)."

Makarna NN återkom efter årsskiftet och ville komma på en bokad visning. En ny visning bokades då med hans kollega, tillika assisterande mäklare i projektet, till den 27 februari 2024. Ovanstående meddelande skickades då till makarna NN igen, varpå de tittade på visningshuset. Makarna NN gillade möbleringen och bad kollegan att kontakta Byggbolaget för att få veta var de köpt barstolarna ifrån. Inte någon gång under något av visningstillfällena har han eller hans kollega fått frågor om försäljningsläget i projektet. Han förnekar således att makarna NN har nämnt, vare sig för honom eller hans kollega, att det var viktigt för dem att de inte köpte den första bostadsrättslägenheten. Vid tidpunkten för makarna NN:s köp hade redan fem bostadsrättslägenheter sålts i projektet, exkluderat de två bostäderna som är aktuella i ärendet. Makarna NN:s påstående att de var de första som köpte en bostad i projektet stämmer således inte.

Makarna NN meddelade att de var beredda att lägga ett bud på 5 250 000 kr (annonserat pris var 5 750 000 kr), vilket framfördes till Byggbolaget/föreningen. Byggbolaget meddelade att de kunde erbjuda en rabatt, men att de inte var villiga att sälja huset till ett lägre pris än 5 350 000 kr. Makarna NN uppgav att de inte hade lånelöfte på mer än budet. Byggbolaget ville dock inte gå ner mer i pris. Efter ytterligare dialog med sin bank återkom makarna NN med ett bud på 5 350 000 kr och ett överlåtelseavtal tecknades därefter mellan parterna.

Vad gäller huset som angetts som 1A, köptes det av Byggbolaget den 15 september 2023 med tillträde den 2 januari 2024. Köpet föranleddes av att en kund önskade hyra en bostad. Hans uppdrag blev således att förmedla det huset till Byggbolaget. Inget nytt uppdrag finns mellan honom och Byggbolaget för att sälja om huset 1A, varför han anser att han har fullgjort sitt uppdrag. Vad Byggbolaget valt att använda det huset till är deras sak. Han har än idag inte fått ett nytt uppdrag att förmedla om det huset och bostaden är fortfarande uthyrd.

Sammanfattningsvis har han marknadsfört visningshuset på ett korrekt sätt eftersom det var till salu och alltså är det. Han har även marknadsfört huset 1A som sålt och således på ett korrekt sätt eftersom det huset hade sålts. Makarna NN:s påstående att hus 2A har marknadsförts på mäklarfirmans hemsida som sålt tillbakavisas.

Skada och orsakssamband

Det framgår av makarna NN:s egna inlagor att säljaren inte gick med på att sälja till ett pris understigande det som de slutligen betalade för bostaden. Inte heller har makarna NN gett in något dokument som visar att bostaden hade betingat ett lägre värde om det hade sålts med uppgift om att det var den första bostaden som såldes i projektet. Vid sådant förhållande har makarna NN inte styrkt att de har lidit skada och inte heller att det föreligger ett orsakssamband mellan den påstådda oäktsamheten och den påstådda skadan.

Övrigt

Makarna NN har anmält honom till Fastighetsmäklarinspektionen som i beslut den 20 februari 2025 avskrev ärendet på handläggarnivå.

Makarna NN tillade i huvudsak följande:

De meddelade AB att försäljningsläget var av vikt för dem. De fick då svaret att bostäderna 1A och 2A redan var sålda och att någon redan bodde i bostaden 1A. AB borde ha informerat dem om att 1A var såld till byggherren och uthyrd och att 2A var markerad som såld då den var visningshus. De meddelade också att det var viktigt för dem att de inte var de första som köpte någon av bostäderna 1A-3B (de gröna husen). Detta då det är en betydande ekonomisk osäkerhet som första köpare i nyproduktion. De var vid köptillfället medvetna om att bostäder var sålda i föreningen, dock inget av de gröna husen, vilket de lurades att tro.

Mäklaren är ansvarig för informationen som presenteras på Hemnet. Länk i annonsen till bostadsföretagets hemsida bör rimligen ingå i mäklarens marknadsföring.

Mäklaren kan inte friskriva sig från felaktigheter på hemsidan som har uppkommit då bostadsföretaget har haft kontroll över sidan. Det är mäklarens ansvar att korrekt information presenteras. Efter att de har påtalat felaktigheten har hemsidan ändrats och nu står det visningshus på objektet. Som visat med tidigare inskickade bilder var så inte fallet när de köpte bostaden.

Mäklaren menar att han vid samtliga visningar informerade visningsdeltagarna om att det var ett visningshus. Av det framgår att det är av yttersta vikt att försäljningsläget vid nyproduktion presenteras på ett korrekt sätt. Den informationen har som nämnts AB inte gett dem.

Vad gäller utskicket av sms om visningshuset finns det ingenting som styrker att huset inte skulle kunna vara sålt. Visningshuset skulle kunna användas som just visningshus fram till köparens tillträde. De har inte getts någon anledning att tro att visningshuset inte var sålt.

De har vilseletts att betala ett högre pris än vad de var villiga att betala om korrekt information hade angetts. De har tagit lån med bostaden som säkerhet. Bankens värdering av bostaden gjordes utifrån presenterad felaktig information. De har förvärvat en tillgång där värdet har skrivits upp med osanna uppgifter. Banken hade inte beviljat bolån och köpet hade inte ägt rum om korrekt information hade presenterats. Bankens inställning i frågan styrks genom ingiven korrespondens.

Ytterligare skriftväxling mellan parterna förekom. Den återges inte här, men har lästs och beaktats av nämnden.

UTREDNINGEN

Nämnden har bland annat tagit del av köpekontraktet, marknadsföringsmaterial avseende försäljningsläget samt mejlkorrespondens mellan makarna NN och deras bankkontakt.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren avsiktligt eller av oaktsamhet har åsidosatt någon skadeståndssanktionerad bestämmelse i fastighetsmäklarlagen, dels att det har uppkommit en ekonomisk skada, dels att det finns ett orsakssamband mellan mäklarens åsidosättande och skadan.

Kravet på orsakssamband innebär i regel att åsidosättandet ska ha varit en nödvändig betingelse för skadans uppkomst. Eller med andra ord: skadan skulle inte ha uppstått om mäklaren hade agerat riktigt.

Det är normalt den skadelidande som måste kunna bevisa dessa tre omständigheter: avsikt eller oaktsamhet, orsakssamband och skada. Orsakssamband och skada behöver inte alltid vara fullt styrkta utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

Bedömningen i detta fall

Makarna NN har bevisbördan för att det uppkommit en skada och i princip även för skadans storlek. De har emellertid inte gett in någon värdering av den påstådda skadan och inte heller visat att bankens lånelöfte var avhängigt hur många bostäder i projektet som var sålda. Det finns inget i den ingivna korrespondensen mellan banken och makarna NN som visar att banken ens skulle ha frågat om försäljningsläget. Makarna NN har endast framfört ett blankt påstående att bostaden skulle ha varit värd 100 000 kr mindre om uppgifterna om försäljningsläget hade varit riktiga.

Sammanfattningsvis har makarna NN inte visat att de lidit någon skada. Deras krav kan redan av det skälet inte bifallas.

På nämndens vägnar:

Ingemar Persson

INFORMATION

I beslutet har deltagit: f.d. justitierådet Ingemar Persson, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Johan Nordenfelt, fastighetsmäklarrepresentant, och Per Isberg, fastighetsmäklarrepresentant. Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin. Nämndens beslut är enhälligt.

Beslutet kan inte överklagas. Beslutet kan omprövas endast 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.