

Anmälare

NN

Ombud:

UB

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen JE

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala 300 000 kr.

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

BAKGRUND

Den 2 oktober 2024 köpte NN en bostadsrättslägenhet för 1 710 000 kr. I samband med köpet sålde hon sin befintliga bostad för 1 850 000 kr. Båda affärerna förmedlades av Mäklaren.

Enligt NN agerade Mäklaren oaktsamt genom att inte förklara innebörden av avsaknaden av en s.k. försäljningsklausul i kontraktet för den köpta bostaden.

Enligt NN skulle hon ha begärt återgång av köpet, om det hade funnits en försäljningsklausul i köpekontraktet. I så fall skulle hon ha kunnat sälja den befintliga bostaden vid ett senare tillfälle och till ett högre pris. Skadan har hon beräknat som skillnaden mellan de 1 850 000 kr och ett tänkt försäljningspris om 2 150 000 kr.

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

NN

Bakgrund

Hon planerade att sälja sin lägenhet på Fastighetsvägen och blev intresserad av den aktuella lägenheten på Bostadsvägen. Anledningen till att hon ville byta lägenhet var att hennes ekonomiska situation blivit ansträngd efter en skilsmässa. Genom bytet räknade hon med att få lägre månadsavgift och dessutom göra en vinst som hon skulle kunna använda för att amortera ner andra skulder och på så sätt få en bättre ekonomisk situation.

Efter visning av lägenheten skrevs köpekontrakt. Handläggningen gick till på så sätt att förslag på köpekontraktet översändes till henne via mejl. Köpeskillingen sattes till 1 710 000 kr. Tid bokades för undertecknande på Mäklarens kontor.

Till mötet hade säljaren framfört att denne gärna ville flytta tillträdet från det i kontraktet föreslagna datumet den 27 mars 2025 till den 14 januari 2025. Mäklaren tog henne avsides och undrade hur hon ställde sig till det. Hennes svar var att det fortfarande var nästan fyra månader dit så det skulle väl gå. Utan att svara på hennes undran ändrade Mäklaren tillträdesdatumet i köpekontraktet, vilket hon

uppfattade som att även Mäklaren ansåg detta rimligt. Sedan undertecknades kontraktet. Hela processen på kontoret tog 15 minuter, vilket får anses väldigt kort tid för genomgång av köpekontrakt med köpare som aldrig tidigare genomfört köp eller försäljning av lägenhet.

I köpekontraktet hade Mäklaren infört följande text, utan att vare sig fråga om hennes inställning till detta eller förklarat konsekvenserna av att avstå att införa sådant villkor:

”Parterna är medvetna om möjligheten att ta in ett villkor i överlåtelseavtalet att detta köp kan återgå om köparen inte ordnat sin finansiering av köpet senast en viss dag, exempelvis genom upptagande av lån och/eller försäljning av sin nuvarande bostad.

Köparen har godtagit att inte ta in ett sådant villkor. Köparen är medveten om att köpet därför inte kan återgå, även om köparen inte har sin finansiering klar på tillträdesdagen, och att utebliven betalning kan medföra att säljaren kan häva köpet och kräva skadestånd.”

Hennes lägenhet hade vid detta tillfälle ännu inte annonserats eller visats på marknaden.

Så småningom lades hennes lägenhet ut till försäljning med ett utgångspris om 2 350 000 kr. Förmodligen grundat på att grannlägenheten, som är i princip likadan som hennes, hade sålts för 2 150 000 kr den 19 september 2024. En nivå som hon skulle kunna acceptera.

Första visning var den 24 oktober, men utan besökare. Inte förrän den 13 december 2024 kom ett bud på 1 800 000 kr. Hon tyckte det var för lågt och ville avvakta en enskild visning kommande söndag. Mäklaren undrade då om de kunde talas vid per telefon och informerade samtidigt om att söndagsvisningen var osäker då problem med spekulantens bank uppstått.

I samtalet som följde förklarade Mäklaren för första gången vad det innebar om hon klev av köpet. Nämligen att handpenningen går förlorad och att skadestånd väntade. Däremot berättade Mäklaren inte att det var på grund av att någon försäljningsklausul inte tagits in i kontraktet. Hon vände sig till sina föräldrar, som undrade om en låne- eller försäljningsklausul inte tagits in i köpekontraktet. Hennes far UB, tillika ombud i ärendet, kan vittna om att hennes reaktion på frågan tydligt visade att hon inte hade en aning om att man kunde förfara så.

Hon blev tvungen att tacka ja till budet, som visserligen ökat till 1 850 000 kr, eftersom tiden för tillträde närmade sig och inflödet av bud varit synnerligen sparsamt. Detta försatte henne i en situation som inte på något avsevärt sätt förbättrade hennes ekonomiska situation. Hon blev av med tillgångar som på sikt skulle kunna återgå till ett högre värde, och i stället för att amortera delar av sina skulder tvingades hon ta ett handpenningslån till hög ränta för att finansiera nya lägenheten. Det torde också vara uppenbart för Mäklaren att hennes begränsade ekonomi inte skulle kunna finansiera kostnader för två lägenheter om en försäljning inte skulle komma till stånd. Därmed borde Mäklaren bestämt rätt henne att begära en försäljningsklausul.

Ersättningsanspråk

Mäklaren har, genom att undvika att fråga om hon ville ha en försäljningsklausul och inte heller förklarat innebörden av att inte ha en sådan, försatt henne i en situation där hennes tillgång i form av lägenheten på Fastighetsvägen blev såld till ett alltför lågt pris. Hon kunde inte välja att avstå försäljning på grund av de höga skadeståndskrav som skulle kunna bli följden.

Hade en försäljningsklausul funnits hade hon kunnat avvakta ett förändrat marknadsläge. Något akut behov av att sälja till vilket pris som helst har aldrig förelegat, vilket bevisas av hennes nej till budet på 1 800 000 kr. Hon ville hellre dra sig ur köpet av lägenheten på Bostadsvägen, men blev då upplyst av Mäklaren att det var förknippat med stora kostnader.

Den nivå som hon kunnat acceptera var 2 150 000 kr, det pris som grannlägenheten såldes för. Ett pris som var 200 000 kr under utgångspriset. Det bud hon var tvungen att acceptera var 1 850 000 kr, det vill säga 300 000 kr lägre.

Det är i sig inte att budet varit för lågt som utgör besvärsgrundern utan att hennes möjlighet att tacka nej till lägre bud än tänkt försvunnit till följd av Mäklarens underlåtenhet att verka för att en försäljningsklausul infördes i kontraktet. Det föreligger ett klart samband mellan underlåtenhet och skada.

Hon menar att Mäklaren med avsikt, eller i varje fall av grov vårdslöshet, underlät att upplysa henne om vilka möjligheter hon hade att gardera sig mot alltför låga bud. Anledningen till Mäklarens handlande kan vara att lägenheten på Bostadsvägen hade varit till salu under cirka ett och ett halvt år och att ett avslut var angeläget. Att Mäklaren också fick uppdraget att sälja hennes lägenhet kan ha bidragit till att försöka att komma till avslut.

Sammanfattning

Mäklaren har medvetet avstått från att informera henne om möjligheten att införa en försäljningsklausul i kontraktet. Inte heller informerade Mäklaren om konsekvenserna att inte ha en sådan. Det borde varit uppenbart för Mäklaren att hon omöjligen skulle kunna hantera två lägenheter inom sin ekonomi som ensamstående mamma. I synnerhet som Mäklaren var medveten om hennes tidigare ekonomiska problem.

Syftet kan ha varit att förhindra en ytterligare utdragen försäljningsprocess för lägenheten på Bostadsvägen, vilken pågått i cirka ett år. Mäklarens ansvarsförsäkringsbolag har invänt att Mäklaren inte kan anses ansvarig för att marknadspriset sjunkit. Detta utgör ytterligare en grund till att Mäklaren borde verkat för att införa en försäljningsklausul. Det borde vara uppenbart att när priserna sjunker kan argumenten för att sälja behöva omprövas.

Det finns alltså ett klart och tydligt samband mellan Mäklarens försummelse att upplysa om en försäljningsklausul, och konsekvenserna av att inte ha en sådan, och skadan hon lidit genom en tvingande försäljning med stor ekonomisk förlust som följd. Den ekonomiska förlusten har beräknats till 300 000 kr och yttrar sig dels genom dyrare boendekostnad (cirka 15 000 kr/år) till följd av handpenningslån som hon inte skulle behövt ta, dels genom förlust av tillgångar i form av värde på lägenheten på Fastighetsvägen. Genom skadeståndet kan handpenningslånet amorteras bort, mäklararvodet nollas (45 000 kr) och resterande del återställa en del av värdeförlusten.

Mäklaren

Grunder för bestridandet

Reklamation har inte skett inom skälig tid enligt 3 kap. 26 § 1 st. fastighetsmäklarlagen (FML). Det föreligger inte grov vårdslöshet som skulle undanröja reklameringsfristens tillämplighet.

Hon har inte agerat oaktsamt. Rådgivning om försäljningsklausul har skett och NN valde att inte kräva en sådan. Hennes agerande har i allt väsentligt varit i enlighet med god fastighetsmäklarsed enligt 3 kap. 1 och 12 §§ FML.

Den påstådda skadan hade inträffat även om försäljningsklausul funnits. Det saknas orsakssamband mellan hennes agerande och den påstådda skadan.

Reklamation ej framställd i tid

NN undertecknade köpekontraktet den 2 oktober 2024. Det var då hon blev medveten – eller i vart fall borde ha blivit medveten – om att ingen försäljningsklausul fanns i kontraktet. Det är alltså vid detta tillfälle som reklamationsfristen börjar löpa.

Första kontakt med mäklarföretaget skedde den 19 februari 2025, alltså mer än fyra månader senare. Kontakten var formulerad som en informationsförfrågan, inte som ett skadeståndsanspråk. Själva anspråket framfördes först den 23 mars 2025. Reklamationen är därmed för sent framställd.

Påståendet att grov vårdslöshet föreligger bestrids. Det finns inga tecken på att hon skulle ha varit medvetet likgiltig, oärlig eller agerat i strid med god tro. Tvärtom har hon haft återkommande kontakt med NN, uppmärksammat henne på risker och följt upp försäljningsprocessen.

Oaktsamhet – ingen brist i rådgivningsskyldighet

Inför kontraktsskrivning informerade hon muntligen NN om innebörden av att inte införa en försäljningsklausul. NN svarade: "Jag har fyra månader på mig att sälja, så det är inga problem." Hon uppfattade detta som ett aktivt ställningstagande och ett medvetet avstående från att villkora köpet.

Uppgift stöds av det faktum att det i köpekontraktets § 2 anges följande: "Köparen har godtagit att inte ta in ett sådant villkor. Köparen är medveten om att köpet därför inte kan återgå [...] och att utebliven betalning kan medföra att säljaren kan häva köpet och kräva skadestånd." Detta är ett bevis på att NN var medveten om både möjligheten att införa klausul och innebörden av att inte göra det.

Rådgivningen må ha skett muntligt, men enligt praxis – bland annat rättsfallet RH 2012:69 – är det inte ett krav att rådgivning ska vara skriftlig. Det finns inte heller något stöd för att hon skulle ha varit skyldig att driva igenom klausulen mot NNs vilja. Det avgörande är att NN informerades och förstod innebörden. NN påstående om bristande information stöds inte av någon objektiv dokumentation. Det rör sig därmed om ord mot ord, där hennes version dessutom får stöd av kontraktstexten.

Orsakssamband och adekvat kausalitet – spekulativt och inte styrkt

NN menar att hon tvingades sälja sin tidigare bostad för 1 850 000 kr i stället för ett antaget marknadspris om 2 150 000 kr, detta eftersom hon inte kunde avvakta

marknaden på grund av att det inte fanns någon försäljningsklausul i köpekontraktet för den köpta lägenheten.

Hon bestrider att något orsakssamband är visat, detta eftersom marknadsläget redan vid tidpunkten var instabilt. Bostadsrättsföreningen genomgick en konflikt där hela styrelsen avgick i oktober 2024. Flera jämförbara lägenheter såldes för lika eller lägre summor. En fyrrummare i samma förening såldes i december för 1 750 000 kr.

NN befann sig också i ekonomisk press. Hon hade inkassokrav, förfallna avgifter till föreningen och kontakter med inkassobolag. Det är troligt att hon behövt sälja även om klausul funnits – särskilt eftersom en sådan inte automatiskt hade lett till bättre bud eller ny försäljning. Orsakssambandet är därmed brutet, alternativt är det inte adekvat enligt skadeståndsrättsliga principer. Skadan hade sannolikt inträffat även utan den påstådda försummelsen.

Ekonomisk skada ej styrkt

NN begär ersättning med 300 000 kr, baserat på ett påstått marknadsvärde om 2 150 000 kr. Detta belopp grundas på en enskild grannlägenhets försäljningspris i september 2024. Det är dock ett enskilt objekt, sålt före den marknadsnedgång som inträffade i samband med föreningens turbulens.

Det är varken visat att det fanns ett bud om 2 150 000 kr på NN:s lägenhet eller att det var sannolikt att ett sådant bud skulle inkommit sig vid senare tillfälle. Tvärtom visar marknadsvärdet på liknande objekt i samma förening i december 2024 ett lägre spann, mellan 1,75 och 1,9 miljoner kr. Det finns därmed ingen säker grund för att någon skada ens existerar – och i varje fall är den inte tillräckligt beräknad.

NN tillade följande:

Mäklaren menar att hon borde ha blivit medveten om att det inte fanns en försäljningsklausul i samband med undertecknandet av köpekontraktet den 2 oktober 2024. Hon menar att någon förklaring till innebörden av den i köpekontraktet angivna texten inte gavs och inte med ett ord nämndes vid den rekordkorta kontraktsgenomgången på cirka 15 minuter. Att genomföra ett köp med en så kort tid för kontraktsgenomgång bör rimligen inte uppfylla god mäklarsed. I synnerhet som Mäklaren inte förklarade så väsentliga delar som att avstå en försäljningsklausul innebär och när det gäller en köpare som för första gången genomför en sådan affär.

Hon anser att tidsfristen för reklamation ska börja gälla från det tillfälle då Mäklaren verkligen upplyste henne om innebörden av att tacka nej till budet och därmed riskera att bryta kontraktet, det vill säga den 13 december 2024.

Första kontakten med Mäklaren angående hanteringen av försäljningen var den 19 februari 2025. Hon anser att den kontakten mycket väl kan betraktas som en reklamation. Alltså har reklamation skett efter cirka två månader och inte fyra månader som Mäklaren anser.

Hon anser att Mäklaren varit grovt vårdslös vid kontraktsgenomgången genom att inte förklara innebörden av att inte ha med en försäljningsklausul. Mäklaren har varit likgiltig inför konsekvenserna och endast försökt få tillstånd en affär. Att de har haft återkommande kontakter stämmer, men inte om något som har med risker att göra. Det är en ren efterhandskonstruktion.

Den av Mäklaren påstådda informationen inför kontraktsskrivning innefattade inte ett ord om försäljningsklausul eller riskerna med att inte ha en sådan. Det handlade bara om att tidigarelägga inflyttningen från det först överenskomna datumet den 27 mars 2025 till den 14 januari 2025.

Man kan även reflektera över hur Mäklaren så lättvindigt kunde medverka till att tidigarelägga ett tillträde med nästan två och en halv månad när försäljningsprocessen för hennes lägenhet inte ens startat.

Det är riktigt att det framgår av köpekontraktet att köparen godtagit att försäljningsklausul inte införs men detta har inte kommenterats eller förklarats av Mäklaren. Meningen med att hålla kontraktsgenomgång måste rimligen vara att förklara innebörden av allt innehåll i köpekontraktet. Mäklaren skickade ut kontraktet i förväg, vilket i sig är bra, men hastade igenom kontraktsgenomgången utan att förklara kontraktets innebörd.

Tvärtemot vad Mäklaren anser menar hon att någon information om innebörden av avsaknad av försäljningsklausul inte framfördes. Det är lätt att påstå att ord står mot ord och att köpekontraktet skulle ge stöd åt Mäklarens version. Det är ju precis det här som saken gäller, att Mäklaren inte förklarat det som står i köpekontraktet. Då kan det inte anses ha någon övervikt gentemot hennes version.

Att marknadsläget förändrats råder det ingen tvekan om och det är inte grunden för hennes krav. Hennes utgångspunkt var försäljningen av grannlägenheten den 19 september 2024, som såldes för 2 150 000 kr. Det var denna försäljning hon

byggde sitt eget köp och försäljning på. När hon inte kunde tacka nej till för låga bud, och tiden för tillträde närmade sig, uppkom skadan.

Det är anmärkningsvärt hur Mäklaren kan uttrycka sig om en klients ekonomi till den grad att hon skulle varit tvungen att sälja även om klausul funnits. Så var inte fallet. Den tillfälliga ekonomiska svacka som hon befunnit sig i hade rättats till. Inte minst mot bakgrund av hennes nya arbete med väsentligt högre lön och att hon sedan den 21 november 2024 hade reglerat alla sina skulder.

Det är inte ett marknadsvärde på 2 150 000 kr som är grunden för beräkning av skadeståndet. Det är den nivå där hon var beredd att avbryta sitt köp.

Försäljning till lägre pris hade inte genererat den bättre ekonomiska situation som var hela utgångspunkten för köp av ny lägenhet. Något bud på hennes lägenhet om 2 150 000 kr har inte funnits och det har hon heller aldrig hävdats. Men det är basen för den uppkomna skadan.

Sammanfattning

Hon har lidit skada genom att på grund av för lågt försäljningspris inte till fullo kunnat finansiera sin nya bostad. Hade hon haft möjlighet att tacka nej till det låga bud på 1 850 000 kr som sedan blev försäljningspriset, hade hon kunnat bo kvar på Fastighetsvägen. Om det i framtiden skulle bli ett bättre marknadsvärde hade hon haft möjlighet att då aktualisera försäljning på nytt. Nu har hon en ny lägenhet till ett lägre marknadsvärde och en försämrad ekonomisk situation än tidigare på grund av nytillkommet handpenningslån med högre ränta och kort amorteringstid.

UTREDNINGEN

I köpekontraktet angavs bland annat följande:

Parterna är medvetna om möjligheten att ta in ett villkor i överlåtelseavtalet att detta köp kan återgå om köparen inte ordnat sin finansiering av köpet senast en viss dag, exempelvis genom upptagande av lån och/eller försäljning av sin nuvarande bostad.

Köparen har godtagit att inte ta in ett sådant villkor. Köparen är medveten om att köpet därför inte kan återgå, även om köparen inte har sin finansiering klar på tillträdesdagen, och att utebliven betalning kan medföra att säljaren kan häva köpet och kräva skadestånd.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om låne- och försäljningsklausuler

Frågan om mäklarens skyldighet att verka för en s.k. låneklausul har behandlats av Högsta domstolen i rättsfallen NJA 1997 s. 127 I och II. En låneklausul kan vara utformad på olika sätt. I sin mest "klassiska" form handlar det om att köpet görs beroende av att köparen får lån för att kunna köpa bostaden. Den i dag vanligaste formen innebär att köparen efter köpet får viss tid på sig att undersöka om han eller hon kommer att få lån.

Enligt de nämnda rättsfallen ska en mäklare verka för att det införs en låneklausul i köpekontraktet, om köparen är beroende av lån för att kunna finansiera köpet. Att "verka för" innebär, mer konkret, att mäklaren ska råda köparen till att begära att det tas in en låneklausul i köpekontraktet.

Om parterna inte vill ha någon låneklausul i köpekontraktet – trots att mäklaren har verkat för det – ska mäklaren uppmärksamma köparen på att köpet är definitivt bindande. Mäklaren ska även upplysa köparen om de konsekvenser – hävning och skadestånd – som kan inträda om köparen inte kan fullfölja köpet samt råda köparen om olika handlingsalternativ. Sådana upplysningar och råd brukar populärt kallas för varningsklausul. En varningsklausul fanns i det aktuella köpekontraktet, se ovan under rubriken "Utredningen".

Man kan fråga sig om samma regler bör gälla för s.k. försäljningsklausuler, det vill säga klausuler som ger köparen rätt att begära köpets återgång om köparen inte lyckas sälja den befintliga bostaden inom viss tid och till ett visst pris. Enligt nämnden bör man göra skillnad på de fall där frågan om en försäljningsklausul utgör en riskfördelning mellan parterna – vem ska bära risken för dubbla boendekostnader, säljaren eller köparen? – och de fall där köparens försäljning av den befintliga bostaden är en förutsättning för att kunna få lån till den nya bostaden. I det sistnämnda fallet har en försäljningsklausul delvis samma funktion som en låneklausul och bör i regel hanteras av mäklaren på samma sätt.

En mäklare kan bli skadeståndsskyldig om han eller hon bryter mot de nu angivna reglerna. Typiskt sett handlar det om att köparen inte får lån och därför tvingas begå ett kontraktsbrott mot säljaren. Mäklaren kan då bli skyldig att ersätta köparen för det skadestånd som köparen tvingas betala till säljaren.

Bedömningen i detta fall

Det är klarlagt att NN lyckades sälja den befintliga bostaden och att hon fick lån till den nya. Hon har alltså inte lidit någon skada på det sättet att hon tvingades häva köpet och betala skadestånd till säljaren. Skadan består i stället i att hon, som det får uppfattas, tvingades att sälja den befintliga bostaden i hast och till underpris.

Den befintliga bostaden såldes för 1 850 000 kr. NN har beräknat det begärda skadeståndet om 300 000 kr som skillnaden mellan 1 850 000 kr och ett tänkt försäljningspris om 2 150 000 kr.

Det är NN som har bevisbördan för att hon har lidit en skada. Med andra ord måste hon kunna bevisa att 1 850 000 kr inte var ett marknadsmässigt pris vid den aktuella tidpunkten. Det har hon inte gjort – något värdeutlåtande eller liknande har inte getts in. Av det faktum att grannlägenheten såldes för 2 150 000 kr kan man inte dra några slutsatser; vid en enskild försäljning kan priset såväl över- som understiga marknadsvärdet markant.

Det är inte heller visat att det skulle haft någon betydelse om NN hade kunnat begära köpets återgång med stöd av en försäljningsklausul och vänta med att sälja den befintliga bostaden tills bostadspriserna hade vänt upp – i så fall hade ju även priset på en ersättningsbostad varit högre. Dessutom kunde bostadspriserna lika gärna ha vänt ner, med påföljd att såväl NN:s lägenhet som en tänkt ersättningsbostad skulle ha betingat ett lägre pris. I båda fallen hade det typiskt sett varit fråga om ett nollsummespel.

Sammanfattningsvis är det inte visat att NN lidit någon skada. Hennes krav kan därför inte bifallas.

Vid denna bedömning saknas det anledning att ta ställning till om Mäklaren agerade oaktsamt. Nämnden noterar dock att det angavs i köpekontraktet att Mäklaren godtog att köpet inte villkorades av en låne- eller försäljningsklausul, se ovan under rubriken "Utredningen".

På nämndens vägnar:

Ingemar Persson

INFORMATION

I beslutet har deltagit: f.d. justitierådet Ingemar Persson, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Johan Nordenfelt, fastighetsmäklarrepresentant, Per Isberg, fastighetsmäklarrepresentant och Guy Wallster, 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.