

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen OE

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN och YY har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN och YY har begärt att Mäklaren ska betala 1 001 127 kr.

Mäklaren har motsatt sig kravet och inte godtagit det begärda beloppet som rimligt i och för sig. För egen del har han begärt att ett eventuellt skadestånd ska jämkas till noll.

BAKGRUND

Den 18 november 2024 köpte NN och YY ("NN-YY") en bostadsrättslägenhet i Småstaden för 3 025 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Enligt NN-YY agerade Mäklaren oaktsamt i två avseenden. Dels genom att uppge att de ensidigt kunde tidigare- eller senarelägga tillträdesdagen med en månad, dels genom att uppge att säljaren skulle stå risken om de inte lyckades sälja sina befintliga bostäder. Den påstådda oaktsamheten består i att inget av detta infördes i köpekontraktet.

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 ersättningskyldig.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN-YY

Oaktsamhet m.m.

De var på visning på den aktuella bostadsrätten i november 2024. De bodde vid tillfället i varsin lägenhet och letade efter ett gemensamt boende.

De hade fått lånelöfte av Storbanken, men bankens krav var att de måste sälja en av de befintliga lägenheterna direkt och den andra senast en månad innan inflyttning.

De träffade Mäklaren på visningen. Utgångspriset var 2 995 000 kr. Mäklaren ringde upp dem en dag senare och frågade om de var intresserade. De sa att de var intresserade, men att de måste sälja innan de köpte. Då sa Mäklaren att om de bjöd 3 025 000 kr, skulle säljaren ta risken att invänta deras försäljningar. De bjöd då 3 025 000 kr och skrev på överlåtelseavtalet i god tro om att säljaren skulle ta risken.

Vid kontraktsskrivningen kom de muntligen överens om att de kunde tidigare- eller senarelägga tillträdet med en månad. I slutet av december 2024 försökte de få kontakt med Mäklaren via telefon men fick inget svar. Mäklaren skickade ett sms och skrev att han var i Utlandet, men att han skulle ta kontakt med säljaren och återkomma till dem.

Efter en vecka ringde de återigen eftersom inget svar hade kommit. Mäklaren sa då att han hade pratat med säljaren, som inte hade återkommit. Ytterligare dagar gick utan svar. Då ringde de till säljaren och berättade att de ville flytta fram inflyttningsdatum, eftersom de båda hade svårt att sälja.

Säljaren sa att det inte gick. Hon hade börjat packa och tyckte de var ute alldeles för sent. Det här skedde i mitten av januari 2025, mer än två veckor efter första kontakten med Mäklaren.

I december 2024 sa de till Mäklaren att de ville flytta fram tillträdet, men säljaren fick den informationen från Mäklaren i slutet av januari 2025. Säljaren kunde flytta fram tillträdet till den 30 april 2025, men då fick de betala hennes boendekostnad från den 14 mars 2025 då hon redan flyttat ut. De hade inget annat val än att säga ja till det.

De anlidade egna mäklare för att sälja sina lägenheter. Det var svårt att sälja och de började tala med Mäklaren om datumet och risken säljaren skulle ta. Då insåg de att Mäklaren inte hade varit ärlig mot dem. Säljaren hade inte tagit någon risk. Efter samtal med säljaren visade det sig att hon inte ens visste att hon skulle stå risken om de höjde budet med 30 000 kr över utgångspris. Det var inget som Mäklaren hade talat med säljaren om.

De tog kontakt med Mäklarens chef PA och hade ett möte. Denne erkände att Mäklaren hade begått ett kontraktsbrott och frågade hur de ville gå vidare. De ville ha lägenheten, men den ekonomiska förlusten vid en hävning ville de inte ta. PA informerades om att mäklare har en ansvarsförsäkring och att de skriftligen skulle ange sin ekonomiska förlust.

De hade svårt att sälja sina lägenheter och fick sänka utgångspriset extremt mycket. NN var tvungen att sälja med 600 000 kr i förlust och utan att ha någon handpenning att erlägga. YY var tvungen att sälja med 85 000 kr i förlust.

De har båda blivit tvungna att låna av sina föräldrar och anhöriga för att lyckas att få affären i hamn. Hade de kunnat, hade de båda dragit tillbaka försäljningarna och väntat med ett gemensamt boende. De insåg att de inte skulle gå med vinst om de sålde just nu. Men på grund av det Mäklaren gjorde mot dem var de tvungna att fullfölja sina försäljningar.

Skada

De har fått betala ersättning till säljaren för senarelagt tillträde med 16 127 kr.

NN köpte sin bostad för 2 350 000 kr och blev tvungen att sälja den för 1 750 000 kr, alltså med 600 000 kr i förlust.

De hade ingen handpenning till den nya bostaden. Den summan på 152 500 kr fick NN låna av sina föräldrar. Resterande delen på fem procent á 75 000 kr för att lägga de sista pengarna vid inflyttning var NN tvungen att låna av en släkting. För att klara av det nya köpet var NN tvungen att låna 70 000 kr ytterligare från sin exmake.

YY köpte sin bostad för 2 080 000 kr och blev tvungen att sälja för 1 995 000 kr, alltså med 80 000 kr i förlust.

Han hade ingen handpenning att lägga till det nya boendet. Den summan på 152 500 kr fick YY låna av sina föräldrar.

Totalt begär de ersättning med 1 076 127 kr. Kravet avser den förlust som de gjort genom att vara tvungna att sälja sina bostäder och för att undvika ett kontraktsbrott.

Nämnden ställde följande fråga till NN-YY:

”Nämnden förstår inte hur ni har beräknat delar av skadan. Nämnden har uppfattat att ni begär ersättning dels för ersättning ni fått betala till säljaren, dels för att ni tvingades att sälja era bostäder med förlust för att undvika att begå ett kontraktsbrott. Men varför ska mäklaren därutöver ersätta er för lån till den nya bostaden? Ni måste också ange hur ni har kommit fram till beloppet i den nu angivna delen, som nämnden uppfattat uppgå till 380 000 kr (1 076 127–600 000–80 000–16 127).”

NN-YY svarade följande:

Enligt muntlig överenskommelse med Mäklaren per telefon skulle säljaren invänta deras försäljningar om de lade 30 000 kr över utgångspris. I och med det trodde de inte att de efter kontraktsskrivningen direkt skulle behöva betala handpenningen på 152 500 kr x 2 = 305 000 kr.

De ser nu, när de räknar igen, att de skrivit 380 000 kr, vilket är fel. Det ska vara 305 000 kr.

Säljaren visste om höjningen på 30 000 kr, men inte att hon skulle vänta in deras försäljningar. De anser att Mäklaren måste gjort detta medvetet och hittat på en egen lösning för att få ut en högre provision.

Mäklaren

Grunder

I första hand bestrids kravet på den grund att han har agerat i enlighet med god fastighetsmäklarsed och inte åsidosatt sina skyldigheter.

I andra hand görs gällande att det inte föreligger någon ersättningsgill skada.

Under alla förhållanden ska eventuellt skadestånd jämkas på grund av medvållande, i första hand till noll.

Påstått vilseledande om s.k. försäljningsklausul

Det bestrids att han skulle ha lovat att säljaren skulle ta risken för NN-YY:s försäljningar mot ett högre bud. Han har ingen minnesbild av att han skulle ha kommit överens med NN-YY om det och det motsägs av överlåtelseavtalet. Av § 2 i avtalet framgår att parterna är medvetna om möjligheten att ta in ett villkor om återgång vid utebliven försäljning, men att NN-YY har avstått från att ta in ett sådant villkor. Samtliga parter har satt sina initialer intill denna klausul, vilket påvisar att NN-YY varit införstådda med avtalets innehåll och konsekvenser.

Avtalet skickades till NN-YY dagen före kontraktsskrivningen och han gick också igenom det vid kontraktsskrivningen. Varje part hade en utskrift av avtalet framför sig vid den genomgången.

NN-YY har även hävdatt att de inte trodde att de "direkt skulle behöva betala handpenningen". Av avtalets § 1 framgår dock hur köpeskillingen skulle betalas och när handpenningen senast behövde vara betald.

Det finns ingen dokumentation som styrker att han ska ha lämnat ett sådant löfte som NN-YY påstår. Tvärtom indikerar ingivna sms mellan säljaren och honom att säljaren tidigare endast varit beredd att acceptera en försäljningsklausul mot ett klart högre pris (3 150 000 kr) än det som NN-YY slutligen bjöd och som säljaren accepterade (3 025 000 kr).

Tillträdesdatum och kommunikation

Tillträdesdagen reglerades i avtalet till den 14 mars 2025, med möjlighet att ändra datum om parterna var överens. Detta är gängse praxis. Han har informerat båda parter om den möjligheten både vid och inför kontraktsskrivningen, men han har inte utlovat att NN-YY fritt kunde ändra tillträdesdatumet.

Han har vidarebefordrat NN-YY:s fråga om att ändra tillträdesdatumet till säljaren när det var praktiskt möjligt. Säljaren har uppgett till honom att det inte hade spelat någon roll om hon hade fått ta del av NN-YY:s förfrågan om att senarelägga tillträdet i ett tidigare skede, eftersom hon hade ett eget tillträdesdatum för sin nya bostad att förhålla sig till. Parterna kom sedan överens om att senarelägga tillträdet till den 28 april 2025 mot att säljaren kompenserades för sina kostnader för boendet under den perioden. Det är således inte visat vare sig att han varit oaktsam eller att någon skada uppkommit på grund av hans agerande i denna del.

Skadans omfattning och jämkning

Den förlust som NN-YY gjort på sina egna bostadsförsäljningar är inte ersättningsgilla utan är en följd av deras egna försäljningsbeslut och marknadsläget vid den tidpunkten.

Utlägg som NN-YY har haft för den förvärvade bostadsrätten utgör inte heller en ersättningsgill skada, då de nu äger bostaden. Sedvanliga utgifter för ett frivilligt ingånget bostadsköp kan inte hänföras till påstått fel från hans sida.

Ett eventuellt skadestånd ska jämkas till noll på grund av NN-YY:s medvållande, då de valde att underteckna överlåtelseavtalet utan någon försäljningsklausul, trots att de fått avtalet för påsyn och informerats om innebörden. NN-YY hade möjlighet att reagera på klausulen redan före kontraktsskrivningen eller åtminstone vid genomgången.

Nämnden uppmanade NN-YY att yttra sig över Mäklarens inlaga men de valde att inte göra det.

UTREDNINGEN

I köpekontraktet angavs bland annat följande:

Tillträdesdag 2025-03-14, eller annat datum enligt överenskommelse.

§ 2 Inget villkor om finansiering

Parterna är medvetna om möjligheten att ta in ett villkor i köpekontraktet 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 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

I köpekontraktet angavs dels att tillträdesdatum var den 14 mars 2025 eller annat datum enligt överenskommelse, dels att köpet inte var beroende av köparens finansiering genom upptagande av lån eller försäljning av befintlig bostad.

NN-YY har gjort gällande att det som angavs i köpekontraktet inte avspeglade det som de och Mäklaren hade kommit överens om. De menar, som nämnden uppfattat det, att de ensidigt skulle ha rätt att flytta tillträdesdatumet med upp till en månad utan angivande av skäl och att tillträde under inga omständigheter skulle ske förrän de hade lyckats sälja sina befintliga bostäder. Säljaren skulle "ta risken" och invänta försäljningarna.

Det är NN-YY som har bevisbördan för sitt påstående om en muntlig överenskommelse mellan dem och Mäklaren som avvek från vad som angavs i köpekontraktet. Den bevisbördan har de inte uppfyllt och deras krav kan redan av det skälet inte bifallas.

Nämnden tillägger att om skadestånd varit aktuellt, hade skadeståndet under inga omständigheter kunnat uppgå till det begärda beloppet. Att NN sålde med hela 600 000 kr i förlust kan knappast förklaras av att försäljningen var tvungen att ske i hast. Mäklaren hade inte heller kunnat bli skyldig att betala handpenningen för den nya bostaden – det utgör överhuvudtaget ingen skada.

På nämndens vägnar:

Ingemar Persson

INFORMATION

I beslutet har deltagit: f.d. justitierådet Ingemar Persson, ordf, Eric Bodin, 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.