

Anmälare

NN och YY

Ombud:

Jur kand Gabriel Donner

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen Chatrin Heselius

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN och YY har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN och YY har begärt att Mäklaren ska betala 260 000 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 11 februari 2018 fram till dess att betalning skett.

Mäklaren har bestridit yrkandena.

BAKGRUND

Den 25 september 2017 förvärvade NN och YY en lägenhet i Rinkeby för 1 800 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

GRUNDER

NN och YY

Mäklaren har farit med osanning vid utförandet av sitt uppdrag; han har oriktigt påstått att det inte fanns andra lägenheter till salu i Kista. Han har vidare oriktigt påstått att det inte skulle gå att finna en lägenhet till lägre pris, samtidigt som han och hans mäklarföretag haft uppdrag att sälja identiska lägenheter på andra våningsplan i samma hus.

De var i kontakt med Mäklaren när de sökte bostad i Stockholm, särskilt Kista. Mäklaren förklarade att det fanns bara ett objekt på marknaden, en lägenhet på X-gatan 10 i Kista för 1 800 000 kronor. De upplevde det som dyrt jämfört med priserna i Göteborg, varvid Mäklaren förklarade att det i Kista inte fanns billigare lägenheter och att priserna kunde gå upp. Mäklaren har påstått att priset skulle förhandlats fram mellan köpare och säljare, men de ställdes inför valet att antingen acceptera lägenheten med det åsatta priset eller tvingas vänta på andra objekt, kanske till högre pris. Grundat på dessa uppgifter köpte de lägenheten för 1 800 000 kr.

Det visade sig kort efteråt att flera likadana lägenheter var till salu samt att dessa bjöds ut till priser mellan 1 460 000 kr och 1 540 000 kr. Det har även framkommit att Mäklaren väl kände till dessa omständigheter eftersom säljaren, ett fastighetsbolag, via samma mäklare hade bjudit alla lägenheterna i huset till försäljning.

Den exakta relationen mellan Mäklaren och säljaren är oklar. Mäklaren har påstått att priserna sattes av säljaren utan att han hade något som helst inflytande över prissättningen.

Skadeståndet är beräknat som skillnaden mellan det pris som Mäklaren förmådde dem att avtala om, nämligen 1 800 000 kr, och det högsta pris de funnit på andra lika lägenheter i samma byggnad, 1 540 000 kr. Differensen är 260 000 kr. Det rör sig om jämförelser med lägenheter som till standard och storlek är i princip identiska. Marginella skillnader är sannolikt inte värda att dra in i saken eftersom ett sådant resonemang riskerar att inte uppfattas som motiverat.

Mäklaren

Mäklare på hans företag hade i uppdrag att förmedla nyproducerade lägenheter i den aktuella föreningen. Enligt uppdragsavtalet som tecknats med föreningen var fastighetsmäklaren ZZ ansvarig. Eftersom han inte var ansvarig för uppdraget, ansvarar han endast för det arbete han själv har utfört. Mäklarföretagets uppdrag var

i det aktuella projektet mer begränsat än ett vanligt förmedlingsuppdrag. Uppdragsgivaren och ALM Equity Ab ("ALM"), som stod för produktionen, skötte till stor del marknadsföringen själva. Mäklarfirmen bistod bland annat med upprättande av kontraktshandlingar.

NN och YY kontaktade honom angående ett objekt i Kistaområdet per telefon i augusti 2017. Efter samtalet skickade han en länk till hemsidan för ALM, som stod för produktion av nya lägenheter i den aktuella föreningen och en annan nybildad bostadsrättsförening i Rinkeby. Lägenheterna annonserades inte på Hemnet, utan all information fanns på ALM:s hemsida. Eftersom mäklarfirmens uppdrag var begränsat kände han inte till exakt vilka lägenheter som fortfarande låg ute till försäljning. Lägenheterna bjöds ut till ett fast pris som hade bestämts av ALM och föreningen.

NN och YY ringde därefter åter till honom och förklarade att de var intresserad av en etta som fanns på ALM:s hemsida. Han kände inte till att några ettor i projektet fortfarande fanns tillgängliga. Han ringde därför till ALM och fick därvid bekräftat att det fanns en sista etta kvar. Han bekräftade till NN och YY att det fanns en etta till försäljning i det aktuella projektet. De förklarade då att de ville köpa den lägenheten. Han anordnade kontraktsskrivning och förhandsavtal för lägenheten tecknades den 7 september 2017. Han har inte påstått att det inte skulle finnas några andra objekt till försäljning i Kista. För tydlighetens skull påtalas även att den aktuella lägenheten är belägen i Rinkeby.

Lägenheten var vid tillfället den enda tillgängliga ettan i det aktuella projektet. Senare under hösten/vintern 2017 bjöds andra objekt ut när personer som köpt sina lägenheter tidigare under produktionsskedet bestämde sig för att sälja. Dessa lägenheter såldes alltså av andra aktörer och genom andra fastighetsmäklare. Det skedde ett allmänt prisfall på marknaden under vintern 2017/2018, varför slutpriserna på de lägenheter som bjöds ut under denna period blev något lägre.

En köpare har ett eget ansvar för att undersöka marknaden och vilka objekt som finns tillgängliga. En fastighetsmäklare har inte någon skyldighet att upplysa en köpare eller en spekulant om vilka objekt som finns på marknaden, än mindre att spekulera i vilka objekt som inom en snar framtid kan komma att bjudas ut till försäljning. Den som köper en bostad måste även vara medveten om att prisbildningen på marknaden kan förändras efter förvärvet i såväl positiv som negativ riktning. Om priserna på marknaden stiger kan köparen göra en vinst på bostadsaffären. Att priserna faller är dock en risk varje bostadsköpare tar, och den prisskillnad som kan uppstå är inte en skada orsakad av fastighetsmäklaren.

Vad gäller den skada NN och YY gör gällande noterar han också att det inte är visat att de köpte lägenheten till överpris, med hänsyn till prisbilden vid tidpunkten för tecknande av förhandsavtal, och att de därmed skulle ha lidit någon ekonomisk skada till följd av vad de gör gällande.

NN och YY har uppmanats att yttra sig över Mäklarens uppgifter. De har inte följt uppmaningen.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Som nämnden uppfattat det har NN och YY gjort gällande följande. Mäklaren påstod att det inte skulle gå att finna en liknande lägenhet i Kista till lägre pris, samtidigt som han och hans mäklarföretag hade uppdrag att förmedla identiska lägenheter på andra våningsplan i samma hus. Kort efteråt visade det sig att flera likadana lägenheter var till salu och bjöds ut till priser mellan 1 460 000 kr och 1 540 000 kr. Detta kände Mäklaren till eftersom lägenheterna såldes genom hans mäklarföretag.

Det är den skadelidande som har bevisbördan för de faktiska omständigheter som kan grunda skadeståndsansvar. Mäklaren har förnekat NN och YY:s påståenden om dessa omständigheter och de har inte styrkt sina påståenden. Deras krav kan redan av det skälet inte bifallas.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Eva Nordin, Konsumentvägledarnas förening, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Björn Willborg, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare och Guy Wallster, fastighetsmäklare. Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin. Nämndens beslut är enhälligt.

Beslutet kan inte överklagas. Den som har begärt ersättning av en fastighetsmäklare och är missnöjd med beslutet kan dock väcka talan i allmän domstol.