

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen K.S.

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala 200 000 kr.

Mäklaren har motsatt sig att betala.

BAKGRUND

Den 24 maj 2019 köpte NN bostadsrätten till en lägenhet i Stockholm för 4 850 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

NN har gjort gällande att lägenheten annonserades med ett accepterat pris om 4 650 000 kr, att Mäklaren inte upplyste honom om det och att detta orsakade honom en skada om 200 000 kr.

Nämnden kommer först att redogöra för vad parterna har anfört. Under rubriken "Nämndens bedömning" kommer nämnden att förklara varför den anser att Mäklaren inte är skadeståndsskyldig.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN

Mäklaren förmedlade en lägenhet till honom för 4 850 000 kr, trots att lägenheten av Mäklarbyrån annonserades på Hemnet för 4 650 000 kr. Lägenheten hade varit till salu under flera månader och det fanns inga andra budgivare. Mäklaren informerade inte honom om priset på 4 650 000 kr i Mäklarbyråns annons på Hemnet.

Han har lidit ekonomisk skada eftersom han köpte en lägenhet för ett pris som inte motsvarade det annonserade priset. Skillnaden mellan det pris som han betalade för lägenheten och det annonserade priset är 200 000 kr.

Bakgrund

Under våren 2019 letade han lägenhet åt en god vän. De sökte efter nyproducerade lägenheter. På bostadsföretaget Bostadsbolagets hemsida hittade han en lägenhet som han själv blev intresserad av. På Bostadsbolagets hemsida annonserades lägenheten för 4 940 000 kr.

Han kontaktade Bostadsbolagets säljare, T.K., och anmälde intresse. T.K. hänvisade honom till Mäklaren på Mäklarbyrån, varpå han kontaktade denne och fick en visning. Lägenheten var intressant, men han tyckte att priset var oskäligt högt. Han kollade slutpriser för liknande lägenheter i området och förde en diskussion med Mäklaren om priset. Han bjöd 4 500 000 kr för lägenheten. Mäklaren hänvisade till priser på övriga lägenheter i området som han hade sålt och slutligen landade de i ett pris på 4 850 000 kr.

När de skulle underteckna överlåtelseavtalet den 24 maj noterade han att Mäklaren i objektsbeskrivningen hade skrivit "Pris 4 650 000 kr Accepterat pris!" Ärlig (och dum) som han var påpekade han acceptpriset och fick då en lång förklaring av Mäklaren att acceptpriset på 4 650 000 kr gällde AA som hade tecknat för-

handsavtal och betalat handpenning till Bostadsbolaget, men som sedan inte kunde betala slutlikviden när lägenheten blev klar för inflyttning hösten 2018. Enligt Mäklaren hade AA försökt sälja lägenheten och då annonserat den för acceptpriset 4 650 000 kr, men det priset gällde inte längre när Bostadsbolaget nu sålde lägenheten.

Han skrev under köpeavtalet med den justerade summan 4 850 000 kr. Han hade dock svårt att glömma acceptpriset på 4 650 000 kr i objektsbeskrivningen. Han undersökte saken vidare och hittade då Mäklarbyråns annons på Hemnet där lägenheten annonserades för 4 650 000 kr. Han kunde se att annonsen hade tagits bort fredagen den 24 maj 2019, samma dag som han hade undertecknat överlåtelseavtalet. När han klickade på annonsen visades slutpriset på 4 850 000 kr samt att det var en höjning med 4,3 procent från annonserat pris på 4 650 000 kr.

Den 11 juli 2019 kontaktade han Hemnet via mejl och frågade när annonsen lades ut på Hemnet. Svaret från Hemnet blev att sådana uppgifter inte lämnades ut och att han fick kontakta mäklaren.

Med facit i hand var det naturligtvis naivt av honom att inte kolla Mäklarbyråns annons på Hemnet utan att endast gå på priset i Bostadsbolagets annons. Han tog dock för givet att Mäklarbyrån annonserade lägenheten till samma pris som uppdragsgivaren Bostadsbolaget. Han litade helt enkelt på Bostadsbolaget och Mäklarbyrån.

Efter att han upptäckt annonsen på Hemnet kontaktade han samtidigt Bostadsbolagets säljare och Mäklaren via mejl. Han beskrev ärendet och skrev att han fortfarande ville köpa lägenheten, men till det på Hemnet annonserade priset på 4 650 000 kr.

Varken bolagets säljare eller Mäklaren gick med på hans erbjudande. Han var tvungen att betala slutlikviden på 4 365 000 för att få tillgång till lägenheten, men det betyder inte att han accepterade priset på 4 850 000 kr.

Mäklaren

Det stämmer att han annonserade lägenheten för 4 650 000 kr, men då var uppdragsgivaren inte Bostadsbolaget utan en privatperson, AA. Denne var i ekonomiskt trångmål och det var en svår marknad i området med ett stort utbud av lägenheter. De fick inte lägenheten såld och Bostadsbolaget hävde upplåtelseavtalet med AA. Den annons som avsåg förmedlingsuppdraget med AA togs bort

den 7 mars 2019, i samband med att Bostadsbolaget hävde upplåtelseavtalet. Det är alltså två olika förmedlingsuppdrag, men på samma lägenhet.

När Bostadsbolaget sedan skulle sälja den aktuella lägenheten var situationen och direktiven från säljaren Bostadsbolaget helt andra. Bostadsbolaget var inte i tidsnöd med att sälja lägenheten. Bostadsbolaget var tydliga i kommunikationen om vilket pris som gällde. Det var det han sedan förmedlade till NN som köpte lägenheten. NN hade all information och blev tydligt informerad om vilket pris som han fick köpa lägenheten för.

NN har bland annat tillagt följande:

Under köprocessen var han medveten om att någon annan tidigare hade tecknat upplåtelseavtal med Bostadsbolaget om att köpa lägenheten när huset skulle stå klart, men att denna någon inte kunde betala för lägenheten när den var klar för inflyttning. Han visste dock inte att det var Mäklaren som hade förmedlat lägenheten även på uppdrag av den förste köparen. När han vid avtalstecknandet såg att Mäklaren på objektsbeskrivningen hade skrivit "Pris 4 650 000 kr Accepterat pris!" undrade han varifrån det accepterade priset kom. Först då berättade Mäklaren att han tidigare hade försökt sälja lägenheten för den förste köparens räkning och att acceptpriset då var 4 650 000 kr, men att det priset inte längre gällde när Bostadsbolaget sålde lägenheten.

Han vet inte vilka direktiv Mäklaren hade fått från Bostadsbolaget om vilket pris Bostadsbolaget ville ha för lägenheten. Om FRN vill veta vad som överenskommits mellan Bostadsbolaget och Mäklaren så hoppas han att Mäklaren kan bistå nämnden med dessa uppgifter.

Han förstår att Bostadsbolaget inte var i samma tidsnöd som den förste köparen AA. Samtidigt vet han att Bostadsbolaget redan hade fått handpenning för lägenheten från AA.

Han spekulerar inte i vad som var överenskommet mellan Bostadsbolaget och Mäklaren, men under säljprocessen borde Mäklaren ha upplyst honom om att han tidigare hade försökt sälja lägenheten på uppdrag av AA. Nu fick han den upplysningen av Mäklaren först när han vid avtalstecknandet upptäckte och påtalade formuleringen i objektsbeskrivningen om fast pris 4 650 000 kr. Om han hade vetat att lägenheten vid avtalstecknandet annonserades på Hemnet för 4 650 000 kr så hade han naturligtvis inte betalat 4 850 000 kr för den.

Han hävdar att lägenheten annonserades på Hemnet för 4 650 000 kr och att annonsen togs bort av Mäklaren den 24 maj 2019, samma dag som han undertecknade överlåtelseavtalet.

Mäklaren har hävdad att annonsen togs bort den 7 mars 2019, i samband med att Bostadsbolaget hävde avtalet med AA. Han kan bara konstatera att han hittade en annons på Hemnet den 11 juli 2019 där hans lägenhet annonserades för 4 650 000 kr. På den aktuella sidan stod det "Borttaget den 24 maj 2019" samt "Y-gatan 1 har sålts. Är du nyfiken på vad slutpriset blev?" När han klickade på länken "Visa slutpriset för bostaden" kom han till en ny sida där det bland annat stod att utgångspriser var 4 650 000 kr och att slutpriset blev 4 850 000 kr.

Hemnet har inte velat informera om när annonsen lades upp utan hänvisat till Mäklaren. I hans möten och samtal med Mäklaren har denne inte gett något besked om när han, Mäklaren, lade upp annonsen på Hemnet eller när han tog bort den.

Mäklaren har bland annat tillagt följande:

NN upptäckte den 11 juli 2019, således efter det att köpekontraktet undertecknats, att det på Hemnet.se bl.a. stod angivet "Borttaget den 24 maj 2019" och "Begärt pris 4 650 000 kr".

NN menar att bostadsrättslägenheten vid datumet för kontraktsskrivningen var utannonserad på Hemnet.se till ett accepterat pris om 4 650 000 kr.

Han menar att uppgiften på Hemnet ska läsas på så vis att objektet såldes den 24 maj 2019, inte att den var utannonserad fram till detta datum. Anledningen till uppgiften är "koppling" mellan mäklarnas och Hemnets system, där Hemnet automatiskt "hämtar" uppgift om försäljningsdatum.

Annonsen hos Hemnet.se togs bort den 17 mars 2019 i samband med att Bostadsbolaget hävde AA:s köp och gav honom uppdraget att förmedla försäljningen av bostadsrättslägenheten.

Han gör gällande att NN inte har visat att bostadsrättslägenheten annonserades ut till 4 650 000 kr i maj 2019. Redan till följd härav ska kravet avslås.

Vidare var han inte skyldig att informera NN om vilket pris som bostadsrätten tidigare hade annonserats ut för.

NN upptäckte bostadsrätten på Bostadsbolagets hemsida, där bostadsrätten annonserades ut till ett pris som översteg det slutliga priset. Det pris som NN får därmed förutsättas motsvara bostadsrättens marknadsvärde. NN kan därmed inte anses lidit någon skada.

Även om det skulle förhålla sig på så vis att bostadsrätten annonserades till det pris som NN påstått, och om NN lidit skada, finns det inget samband mellan hans agerande och skadan. Ett pris som anges i en annons är inte bindande för säljaren. Det står säljaren fritt att acceptera ett bud eller inte, oavsett om budet ligger över eller under ett utannonserat pris. Det är dessutom säljaren som bestämmer om denne vill sälja till ett visst pris.

NN har bland annat tillagt följande:

Han kan bara konstatera att det fanns en annons på Hemnet där det klart och tydligt stod att lägenheten annonserades för 4 650 000 kr och att annonsen togs bort den 24 maj 2019.

Han förstår inte hur Mäklaren kan hävda att annonsen inte fanns på Internet när ett enkelt klick visar att annonsen fanns där och att mäklarfirman efter försäljningen hänvisade till annonsen när man ville visa att man fick 200 000 kr mer än begärt pris.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren uppsåtligt 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 anmälaren 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

Nämnden har kommit fram till att Mäklaren inte är skadeståndsskyldig. Skälen till det är följande.

Det är klarlagt att Bostadsbolaget, genom Mäklaren, erbjöd NN att köpa bostadsrätten för 4 850 000 kr och att NN accepterade det erbjudandet.

Om det var så, som NN uppgett, att bostadsrätten vid tidpunkten för köpet samtidigt annonserades ut med ett s.k. accepterat pris om 4 650 000 kr, kan nämnden förstå att det medförde frustration och en känsla av att ha blivit lurad. Men även om det var så, innebar det inte att Bostadsbolaget hade en skyldighet att sälja bostadsrätten för det priset. Annonserade pris är inte rättsligt bindande, lika litet som ett bud är bindande för en spekulant. Inte ens om Bostadsbolaget hade skickat ett skriftligt meddelande till NN med erbjudande om att köpa bostadsrätten för 4 650 000 kr hade det varit bindande, se 6 kap. 4 § bostadsrättslagen.

Bostadsbolaget hade alltså inte någon skyldighet att sälja bostadsrätten för 4 650 000 kr. NN:s krav ska avslås redan av det skälet.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, 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. Omprövning av beslutet kan endast ske 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.