

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Biträdande förbundsjuristen E.E.

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala 325 000 kr.

Mäklaren har motsatt sig att betala. Hon har inte godtagit det begärda beloppet som rimligt i och för sig.

BAKGRUND

Den 5 mars 2021 köpte NN en bostadsrättslägenhet i Stockholm för 3 800 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Enligt NN vilseledde Mäklaren henne om lägenhetens marknadsvärde. Hon har därför begärt skadestånd.

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

Hon anser att Mäklaren satte ett orimligt överpris för den bostadsrätt hon köpte och gav henne missvisande och felaktig information. På grund av det betalade hon ett för högt pris.

Mäklaren informerade inte om att hon den 28 januari 2021 hade förmedlat lägenheten på våningen under för 3 475 000 kr. Själv betalade hon 3 800 000 kr för en exakt likadan lägenhet. Hennes köp genomfördes den 5 mars 2021, drygt en månad senare än den som såldes på våningen under. Det är orimligt att en likadan lägenhet på våningsplanet ovanför kostar så pass mycket mer drygt en månad senare.

Hon anser alltså att Mäklaren undanhöll viktig information. Dessutom berättade Mäklaren att hon hade förmedlat en större lägenhet på 2 rum och kök i huset bredvid som hade sjöutsikt men som låg in mot berget, och att den hade sålts för runt 4 000 000 kr. Hon har letat noga efter den uppgiften på Hemnet och Booli och det finns inte någon sådan försäljning till det priset. Därför anser hon att Mäklaren också ljög för henne.

Vidare anser hon att Mäklaren utnyttjade hennes stora behov av att hitta en ny lägenhet att bo i.

Ersättningsbeloppet på 325 000 kr grundar hon på att endast gick en dryg månad mellan försäljningarna av exakt likadana lägenheter på 45 kvm på våning 2 och våning 3. Marknadsvärdet kan inte ha gått upp 325 000 kr på drygt en månad. Fastigheten är nybyggd 2019 och marknadsvärdet har inte stigit nämnvärt. Det finns ingen sjöutsikt från någon av lägenheterna.

Hon hänvisar till informationen "sålda BR på Lägenhetsgatan, Stockholm" som man kan se på Hemnet och till "slutpriser" som man kan söka upp på Booli. På båda siterna framgår tydligt försäljningsdatum och pris per kvm i området. Namnet på bostadsrättsföreningen är Brf Föreningen och den omfattar två fastigheter. Hennes adress, Lägenhetsgatan 1, har inte sjöutsikt.

Mäklaren

Hon tillbakavisar påståendet om att hon skulle ha gett NN missvisande och felaktig information inför förmedlingen av den aktuella bostadsrätten.

Hon tillbakavisar även påståendet att hon skulle ha utnyttjat att NN var i behov av att snabbt hitta en bostad. NN kontaktade henne med anledning av att hon var intresserad av en bostadsrätt som hon, Mäklaren, förmedlade på Lägenhetsgatan 1, våning 4. I samband med detta visade hon även en bostadsrätt för NN som låg i samma förening på våning 3 och som fortfarande marknadsfördes som en kommande försäljning. NN förklarade att hon var i behov av att hitta en ny bostad snabbt då hon sålt sin tidigare bostad.

Hon visade båda lägenheterna för NN den 5 mars 2021 och framförde hennes önskemål om ett snabbt tillträde till båda säljarna. Säljaren av bostadsrätten på våning 4 uppgav att de kunde tänka att sälja för 4 200 000 kr med ett snabbt avslut innan någon budgivning påbörjades. Säljaren av bostadsrätten på våning 3 uppgav att hon var villig att sälja för 3 800 000 kr med de förutsättningar om snabbt tillträde och avslut innan visning som NN hade önskemål om.

NN bestämde sig ganska snabbt att hon ville köpa bostadsrätten på våning 3 för 3 800 000 kr. Överlåtelseavtalet skrevs under på kvällen samma dag. Kontraktsskrivningen tog en timme och hon gick noga igenom överlåtelsehandlingarna. NN accepterade det försäljningspris som säljaren erbjöd med de förutsättningar som NN hade som krav. Att NN var i en situation där hon snabbt behövde hitta en ny bostad är inget som hon, Mäklaren, kan lastas för.

Det är säljaren som beslutar när, till vem och till vilket pris som bostadsrätten ska säljas, det är inget som mäklaren kan påverka. Säljaren hade inte gått med på att sälja till ett lägre pris än 3 800 000 kr med de villkor om snabbt tillträde som NN krävde. Detta bekräftade även säljaren i ett mejl till henne den 25 maj 2021.

Alternativet för NN hade varit att avvakta och istället delta i en oviss budgivning där priset skulle kunna ha blivit både högre eller lägre samt med ett senare tillträde som följd. Det kan tilläggas att bostadsrätten på våning 4 senare såldes för 4 175 000 kr.

NN har hänvisat till att en exakt likadan på våning 2 såldes en månad tidigare för 3 475 000 kr och att marknadsvärdet på hennes bostadsrätt inte kan ha gått upp så mycket på en månad. Ett marknadsvärde är emellertid inte detsamma som ett försäljningspris. Med marknadsvärde menas det mest sannolika priset vid en normal

försäljning på den öppna marknaden. Försäljningspriset bestäms emellertid alltid efter en förhandling mellan köpare och säljare, där parternas eventuella krav kan påverka nivån på priset. I detta fall hade NN krav på ett snabbt avslut och tillträde, samtidigt som bostadsrätten fortfarande marknadsfördes som "kommande försäljning". Säljaren ställde därför ett krav på ett försäljningspris på 3 800 000 kr som NN accepterade. Eftersom det inte hade varit möjligt för NN att köpa bostadsrätten för 3 475 000 kr med de krav som hon hade, kan det heller inte anses att hon drabbats av någon skada.

Att två "likadana" bostadsrätter säljs för olika pris är inget ovanligt. Även marknadsvärdet kan skilja sig åt. Det är många parametrar som spelar in och avgör vad slutpriset blir. Bland annat kan säljarens önskemål om nivå på slutpris, köparens betalningsförmåga, lägenhetens skick och läge påverka försäljningspriset. Som nämnts ovan bestäms försäljningspriset efter förhandlingar mellan köpare och säljare och det finns inget krav på att ett objekt måste säljas på eller kring marknadsvärdesnivån.

Det stämmer att hon innan försäljningen presenterade försäljningspriser på vissa referensobjekt på liknande bostadsrätter. Dessa objekt var:

Bostadsgatan 2, såld för 3 500 000 kr

Bostadsgatan 3, såld för 3 800 000 kr

Fastighetsmäklarvägen, såld för 4 290 000 kr

Hon anser att NN fick möjlighet att jämföra försäljningspriser med liknande objekt innan hon skrev under köpekontraktet. NN har även haft möjlighet att själv jämföra liknande objekt innan köpet på till exempel webbplatserna hemnet.se samt booli.se, vilket NN själv uppger att hon har gjort, dock efter köpet.

Hon anser att NN hade alla förutsättningar att fatta ett välgrundat beslut att köpa bostadsrätten på de villkor, inklusive försäljningspris, som framgår av överlåtelseavtalet.

NN har tillagt följande:

Prisskillnaden om 325 000 kr är inte relevant när det gick en månad mellan försäljningarna av de båda lägenheterna och hon anser fortfarande att mäklaren utnyttjade hennes trångmål med att hitta en ny lägenhet på kort tid.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet och ett mejl från säljaren till Mäklaren.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren avsiktligt eller av oaktsamhet har brutit mot fastighetsmäklarlagen, dels att det har uppkommit en ekonomisk skada, dels att det finns ett orsakssamband mellan mäklarens brott mot lagen och skadan.

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

En mäklare är skyldig att verka för ett så högt försäljningspris som möjligt, men det måste ske inom ramen för god mäklarsed.

Utredningen ger inte stöd för att Mäklaren skulle ha brutit mot god mäklarsed genom att vilseleda NN eller på annat sätt utnyttja hennes uppgivna trångmål. Kravet ska därför avslås.

På nämndens vägnar:

Magnus Melin

INFORMATION

I beslutet har deltagit: jur kand Magnus Melin, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Ismahan Ayranci, Konsumentvägledarnas förening, Lars-Erik Nykvist, fastighetsmäklare, och Ann-Christine Enqvist, fastighetsmäklare. 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.