

Anmälare

NN och YY

Ombud:

Jur kand EL och jur kand RS

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Biträdande förbundsjuristen OB

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 880 199 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 16 november 2022 sålde NN och YY ("NN-YY") en bostadsrättslägenhet i Småstaden för 4 500 000 kr.

Affären förmedlades inte av Mäklaren, och inte heller av någon annan fastighetsmäklare, men Mäklaren upprättade köpehandlingarna; han hade ett s.k. skrivuppdrag.

På önskemål från köparna infördes en försäljningsklausul i köpekontraktet. Den hade följande lydelse:

"Detta köp är beroende av att köparen säljer sin bostad [...] för ett belopp om 4 400 000 kronor eller mer. Försäljningen skall ha ägt rum senast 2022-12-19. Köparen är medveten om att denne i samband med detta avtal har en lojalitetsplikt mot säljande part. [...]"

Köparna lyckades inte sälja sin bostad och frånträdde därför köpet med stöd av försäljningsklausulen. NN-YY sålde senare om bostadsrätten för 3 725 000 kr, alltså för 775 000 kr mindre än i den första försäljningen.

Enligt NN-YY agerade Mäklaren oaktsamt, främst genom att lämna felaktiga råd om utformningen av försäljningsklausulen. De har gjort gällande att beloppsgränsen om 4 400 000 kr var för hög i den meningen att värdet på köparnas bostad var väsentligt lägre. De 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**NN-YY***Grunder*

Mäklaren har uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosatt sin skyldighet att, i den utsträckning som god fastighetsmäklarsed kräver det, ge dem de råd och upplysningar som de kunde behöva om fastigheten och andra förhållanden som hade samband med överlåtelsen av deras bostad.

De har drabbats av en ekonomisk skada till följd av Mäklarens uppsåtliga eller oaktsamma åsidosättande. Det föreligger orsakssamband mellan åsidosättandet och skadan. Mäklaren är därför skyldig att betala skadestånd.

Det är inte skäligt att skadeståndet sätts ned eller faller bort.

De har gjort allt vad de kunnat för att begränsa sin skada.

Anspråket avser skadestånd enligt en analog tillämpning av fastighetsmäklarlagen.

Utvecklande av grunder

Bakgrund

År 2011 köpte de en bostadsrättslägenhet i Småstaden av AA och BB. Under år 2022 ville de sälja bostadsrätten. De blev då kontaktade av AA, som berättade att han och BB saknade bostadsrätten och ville flytta tillbaka.

De började diskutera en försäljning med paret AA-BB och anlitate Mäklaren för ett så kallat skrivuppdrag. De hade kommit överens om försäljningspriset 4 500 000 kr med AA-BB.

Försäljningsklausulen

AA-BB ville införa en så kallad försäljningsklausul i avtalet, som innebar att köpet skulle återgå om AA-BB inte kunde sälja sin egen bostad inom en viss tid och till ett visst lägsta pris. AA-BB föreslog lägstapriset 4 600 000 kr. De frågade Mäklaren om de borde godta detta. Mäklaren svarade per sms att de i stället skulle föreslå lägstapriset 4 400 000 kr. Detta belopp togs senare in i försäljningsklausulen i avtalet.

Mäklaren lämnade ingen vidare information om innebörden av eller riskerna med en försäljningsklausul. Klausulen skulle löpa ut den 19 december 2022. Mäklaren var därtill införstådd med att de hade lämnat bud om 6 000 000 kr på en ny bostad och att de för att klara bankens lånekrav var beroende av att sälja bostadsrätten till det pris som avtalats med AA-BB.

Sms-korrespondensen med Mäklaren ägde rum den 12 november 2022. Den 16 november 2022 tecknade de överlåtelseavtal med AA-BB. Den 13 november 2022 hade de tecknat överlåtelseavtal avseende den egna nya bostaden.

Den 13 februari 2023 översände Mäklaren underlag till dem som visade att värdet på AA-BB:s bostad inte var i närheten av 4 400 000 kr. Värdet uppgick i stället till

som högst omkring 3 900 000 kr. Denna information fanns tillgänglig för Mäklaren när han gav dem rådet att föreslå lägstapriset 4 400 000 kr. AA-BB:s bostad såldes senare för 4 100 000 kr.

AA-BB lyckades inte få sin befintliga bostad såld inom den tid som angavs i försäljningsklausulen och överlåtelseavtalet upphörde därför att gälla. De letade nya köpare, först genom ett uppdrag till Mäklaren och därefter med hjälp av en ny mäklare. Under den tid som Mäklaren innehade uppdraget flaggade han bostadsrätten fel; det framgick inte att bostadsrätten i själva verket var ett friliggande hus med egen trädgård. En spekulant uppgav senare att han hade varit intresserad av att köpa bostadsrätten om han förstått att den var ett friliggande hus. När de sade upp avtalet med Mäklaren översände han varken budgivningslista eller mäklarjournal.

Den 23 april 2023 tecknade de överlåtelseavtal med nya köpare. De nya köparna fick tillträde den 7 juli 2023. Den avtalade köpeskillingen uppgick till 3 725 000 kr, det vill säga 775 000 kr mindre än den köpeskillning som avtalats med AA-BB, trots att de vidtog alla tillgängliga åtgärder för att få ett så högt försäljningspris som möjligt.

Den 17 mars 2023 tillträdde de sin nya bostad, som de köpt för 6 000 000 kr. För att klara lånen har de varit tvungna att ta hjälp av NN:s föräldrar och hans bror, som tillsammans behövt gå in för att täcka upp för de pengar som saknats från försäljningen av bostadsrätten.

Mäklarens ansvar och skadan

Oaktsamheten består i att Mäklaren lämnade ett råd om vilket lägstabelopp försäljningsklausulen skulle innehålla, 4 400 000 kr, trots att han vid denna tidpunkt hade tillgång till information som gav vid handen ett lägre värde.

Oaktsamheten har vidare bestått i att Mäklaren inte lämnade upplysningar om innebörden av försäljningsklausulen och riskerna med denna. Detta åsidosättande är särskilt graverande mot bakgrund av att Mäklaren var medveten om att de stod i begrepp att teckna överlåtelseavtal avseende en ny bostad, i förhållande till vilken de var tvungna att sälja sin nuvarande bostad på den nivå som avtalades med köparna. De hade behövt råd och upplysningar om dessa förhållanden och Mäklaren har åsidosatt sin skyldighet att lämna råden och upplysningarna.

Slutsatsen att Mäklaren agerat uppsåtligt eller oaktsamt i förhållande till vad han själv förstod eller borde ha förstått av omständigheterna får ytterligare stöd av det faktum att han senare vid förmedlingen flaggade bostadsrätten fel vid utbudandet

och att han inte överlämnade mäklarjournal och budgivningslista när hans uppdrag avslutades.

Mäklarens åsidosättande av sin rådgivnings- och upplysningsskyldighet har varit en nödvändig betingelse för skadans uppkomst. Om Mäklaren inte hade gett dem rådet att acceptera en försäljningsklausul med beloppet 4 400 000 kr, hade med all sannolikhet följande skett:

- a) Parterna hade ingått överlåtelseavtalet utan försäljningsklausul, eller enats om en försäljningsklausul på en lägre, mera realistisk nivå och överlåtelsen hade gått att genomföra till försäljningspriset 4 500 000 kr. De hade då inte gått miste om de 775 000 kr som den uteblivna överlåtelsen kostade dem.
- b) I vart fall hade man träffat ett överlåtelseavtal med en lägre köpeskilling, med AA-BB eller någon annan spekulant. I båda dessa fall hade de inte träffat överlåtelseavtal avseende deras nya bostad och inte lidit den skada som nu uppkommit. I stället hade de fortsatt leta nya köpare och ny bostad utifrån de nya förutsättningar som de då uppmärksammats på av Mäklaren.

Om Mäklaren hade agerat riktigt i förhållande till sitt skrivuppdrag, fastighetsmäklarlagen och god mäklarsed, hade han i vart fall verkat för en försäljningsklausul som inte har karaktären av en allmän ångerrätt genom att kontrollera värdet av AA-BB:s nuvarande bostad och föreslå en nivå som tog höjd för risken för negativa förändringar på marknaden, vilken var uppenbar vid denna tid (november 2022.)

Mäklaren kände väl till deras situation. Om han hade agerat riktigt i förhållande till sitt skrivuppdrag, fastighetsmäklarlagen och god mäklarsed, hade han i vart fall lämnat grundläggande information om riskerna med en försäljningsklausul.

Skadan utgörs till en del av mellanskillnaden mellan den köpeskilling som avtalades med de ursprungliga köparna, 4 500 000 kr, och den köpeskilling de senare erhöll, 3 725 000 kr; alltså 775 000 kr.

I vart fall uppgår denna del av skadan till mellanskillnaden mellan den lägre köpeskilling som de kunde ha räknat med att som minst erhålla för sin bostad om den hade försålts i november 2022, om Mäklaren inte åsidosatt sina skyldigheter, försiktigt beräknad till 4 000 000 kr, och den köpeskilling man senare erhöll för bostadsrätten, 3 725 000 kr; alltså 275 000 kr.

Vidare utgörs skadan till en del av kostnader om sammanlagt 105 199 kr till följd av att försäljning inte kunde komma till stånd i november 2022:

- Arvode till ny mäklare, 55 850 kr.
- Kostnad för Hemnet-annonser, 16 272 kr 50 öre.
- Dubbla boendekostnader under två månader, 22 101 kr 68 öre.
- Förhöjd räntekostnad avseende bolån under perioden maj-september 2023, 6 313 kr.
- Räntekostnad för lån från släktingar för att finansiera köpet av den nya bostaden under perioden maj-september 2023, 4 662 kr.

Angående de förhöjda räntekostnaderna ska följande sägas:

De tvingades ta högre lån från banken samt lån från släktingar för att klara av att erlägga köpeskilling och tillträda sin nya bostad som avtalat. Om Mäklaren hade agerat korrekt, hade de endast behövt ta bolån om 4 700 000 kr. På grund av Mäklarens agerande har de i stället behövt ta bolån hos banken om cirka 5 095 000 kr samt därtill lån från närstående uppgående till 373 000 kr. Räntan hos banken har under den nu aktuella perioden uppgått till drygt fyra procent och lånen från släktingarna löper med en ränta på tre procent. De till dags dato upplupna räntekostnaderna är alltså högre än de räntekostnader som hade blivit fallet om Mäklaren agerat korrekt. De framtida förhöjda räntekostnaderna kan väntas uppgå till avsevärt mycket högre belopp.

Av processekonomiska skäl har beräkningen förenklats. De verkliga räntekostnaderna är högre än det belopp de gör anspråk på. De förhöjda räntekostnaderna får i vart fall anses uppgå till 10 975 kr (6 313 + 4 662) enligt följande uträkning:

Förhöjd räntekostnad bolån

Med det bolån de räknat med (4 700 000 kr och ränta på fyra procent):

$$188\,000\text{ kr} / 12 = 15\,667\text{ kr}$$

$$15\,667\text{ kr} \times 5 = 78\,333\text{ kr}$$

Med det bolån de nu fått ta (5 078 764 kr och ränta på fyra procent):

$$203\,150,56\text{ kr} / 12 = 16\,929,21\text{ kr}$$

$$16\,929,21\text{ kr} \times 5 = 84\,646\text{ kr}$$

$$84\,646\text{ kr} - 78\,333\text{ kr} = 6\,313\text{ kr}$$

Förhöjd räntekostnad privatlån

Privatlån (3 st.) om totalt 373 000 kr och ränta på tre procent:

$$11\,190\text{ kr} / 12 = 932,50\text{ kr}$$

$$932,50\text{ kr} \times 5 = 4\,662\text{ kr}$$

Mäklaren*Omständigheterna i ärendet*

Den 14 november 2022 ingick han ett begränsat uppdragsavtal/skrivuppdrag med NN-YY, i vilket han åtog sig att upprätta överlåtelseavtal till den aktuella bostadsrätten. Före undertecknandet av överlåtelseavtalet diskuterade NN-YY och köparna villkoren för köpet, bland annat ett svävarvillkor om försäljning av köparnas bostad, en s.k. försäljningsklausul. Försäljningsklausulen innebar att köpet i sin helhet var beroende av att köparna, inom en angiven tid, fick sin bostad såld till ett lägsta pris. Om försäljning inte kom till stånd inom tidsfristen skulle parterna ha rätt att begära köpets återgång.

Vid tidpunkten för förhandlingen om försäljningsklausulen hade köparna anlitat en annan mäklare för värdering och förmedling av dennes bostad. Den mäklaren kom att värdera köparnas bostad till 4,6 miljoner kr och utifrån dessa omständigheter kom köparnas första förslag att bli 4,6 miljoner kr som lägsta belopp för försäljning av deras bostad.

Den 12 november 2022 initierade NN-YY en sms-konversation med honom om huruvida köparnas prisbild om 4,6 miljoner kr var rimlig eller inte. På NN-YY:s fråga svarade han att prisbilden kändes hög och för att han skulle förstå hur köparna kommit fram till prisbilden, erbjöd han sig att ha en dialog med den andra fastighetsmäklaren om prissättningen. I sms-konversationen uttryckte han att beloppet i försäljningsklausulen borde sättas ned med minst 200 000 kr, kanske till och med mer. Han avslutade med att ställa en fråga till NN-YY om de förstått hur han tänkte kring försäljningsklausulen.

Den 16 november 2022 tecknades ett överlåtelseavtal mellan NN-YY och köparna AA-BB. I enlighet med parternas överenskommelse, som han uppfattade den, fördes en försäljningsklausul in med ett lägsta belopp om 4,4 miljoner kr, och tidsfristen för försäljning av köparnas bostad sattes fram till den 19 december 2022.

Den 19 december 2022 hade AA-BB inte fått sin bostad såld till de villkor som ställts upp i försäljningsklausulen, vilket innebar att köpet återgick i sin helhet. Efter att köpet återgått ingick han och NN-YY ett förmedlingsuppdrag om omförsäljning av bostadsrätten. Någon omförsäljning kom emellertid inte till stånd under hans uppdragstid.

Oaktsamhet och uppsåt

Den 12 november 2022 diskuterade han och NN-YY olika förslag på försäljningsklausuler. Detta är ostridigt. Det är vidare ostridigt att NN-YY initialt föreslog ett lägsta belopp i försäljningsklausulen om 4,6 miljoner kr och att de frågade honom om AA-BB:s prisbild var rimlig eller inte.

Han bestrider att han genom sina svar åsidosatt sin rådgivnings- och upplysningskyldighet på så sätt som görs gällande.

I sms-konversationen meddelade han sin syn på ett eventuellt lägsta belopp i försäljningsklausulen – nämligen att det belopp AA-BB föreslog var för högt och att beloppet borde sättas ned med minst 200 000 kr, kanske till och med mer. NN-YY har utan tvivel tillgodogjort sig denna information. I motsats till vad NN-YY påstår har han inte uppgett att lägsta belopp i försäljningsklausulen ska vara 4,4 miljoner kr, eller för den delen att 4,4 miljoner kr speglade det dåvarande marknadsvärdet av AA-BB:s bostad. Det slutliga beloppet i försäljningsklausulen kom NN-YY och AA-BB själva överens om, utan hans delaktighet.

Han hade inte i uppdrag att värdera AA-BB:s bostad. Skrivuppdraget var begränsat till att upprätta köpehandlingar. Den omständigheten att en annan fastighetsmäklare värderat köparnas bostad till 4,6 miljoner kr visar även på att olika uppfattningar rådde om bostadens värde. Den omständigheten talar även för att hans svar om att sänka beloppsgränsen med minst 200 000 kr eller kanske mer inte på något vis var oaktsamt. Hans svar till NN-YY var inte preciserat till ett särskilt belopp, utan var ägnat som en upplysning om att AA-BB:s initiala förslag var för högt.

NN-YY:s påstående om att han inte lämnade information om innebörden av eller riskerna med en försäljningsklausul till honom är inte korrekt. På en direkt följdfråga via sms efterhörde han om NN-YY hade förstått hans svar i form av "hänger du med på hur jag tänker?", något NN-YY bekräftade genom att fortsätta diskutera försäljningsklausulen. Han hade dessutom vid flera tillfällen muntligen informerat NN-YY om riskerna förenat med en försäljningsklausul och vad konsekvenserna kunde tänkas bli om AA-BB inte fick sin bostad såld. Han ger in ett sms mellan NN-

YY och AA-BB som visar att NN-YY var fullt införstådda med att de tog en "våldigt stor risk" genom att ta in en försäljningsklausul i avtalet.

Han hade inte anledning att misstänka att NN-YY eventuellt inte var införstådda med innebörden och risken av försäljningsklausulen. Han hade därför inte anledning att vidta andra åtgärder än vad han faktiskt vidtog.

Det förhållandet att AA-BB:s bostad senare kom att överlåtas för 4,1 miljoner kr talar ytterligare för att han inte agerade oaktsamt. Det ligger i sakens natur att ingen på förhand kan förutse vad marknaden är beredd att betala för ett objekt. Slutpriset i förhållande till försäljningsklausulen skiljer sig med 300 000 kr och det kan på något sätt inte betraktas som en väsentlig avvikelse.

Han vidgår att han översände ett datorgenererat dokument som visade en uppskattad prisnivå på AA-BB:s bostad per den 13 februari 2023. Det uppskattade värde uppgick till cirka 3,9 miljoner kr. Han gör gällande att underlaget enbart utgör statistiska siffror som bygger på ett genomsnittsvärde för bostadsförsäljningar i området. Underlaget kan inte över huvud taget betraktas utgöra en marknads-mässig värdering av det specifika objektet, och kan inte heller likställas med en värdering utförd av en fastighetsmäklare. Ovanstående styrks av den andra fastighetsmäklarens värdering av AA-BB:s bostad, som visade på ett högre marknadsvärde.

Han bestrider påståendet att underlaget var tillgängligt för honom vid tiden för sms-konversationen. Underlaget är daterat cirka tre månader efter att parterna ingick överlåtelseavtalet och fanns således inte att tillgå vid sms-konversationen. NN-YY har inte heller visat vad den datorgenererade prisnivån var vid tidpunkten för försäljningen. Under alla omständigheter har en fastighetsmäklare inte någon skyldighet att kontrollera värdet av ett objekt mot en datorgenererad prisnivå.

Eftersom AA-BB inte lyckades få sin bostad såld inom ramen för försäljningsklausulen, återgick köpet den 19 december 2022. Han åtog sig uppdraget att förmedla NN-YY:s bostadsrätt vid omförsäljningen. Han förstår inte vad NN-YY menar med att han "flaggade" bostadsrätten felaktigt. Om NN-YY syftar på att marknadsföringen i något avseende varit felaktig, bestrids detta. Han menar att han marknadsförde objektet i enlighet med de krav som framgår av lag och med stöd av uppgifter från lägenhetsförteckningen.

Att marknadsföra objektet som friliggande hus med egen trädgård enligt NN-YY:s önskemål vore snarare att betrakta som vilseledande marknadsföring då objektet är en bostadsrätt. Under alla omständigheter har NN-YY inte visat att den påstådda

spekulanten faktiskt hade köpt bostadsrätten till ett accepterat pris, om spekulanten hade fått kännedom om att objektet var ett friliggande hus. Då NN-YY inte styrkt att utfallet hade blivit annorlunda, saknas orsakssamband mellan hans agerande och påstådd skada.

Han gör slutligen gällande att han översände budgivningslista och journal till NN-YY vid förmedlingsuppdragets avslut.

Skada, orsakssamband och jämkning

Han bestrider att det påstådda åsidosättandet av rådgivnings- och upplysningsskyldigheten varit en nödvändig betingelse för skadans uppkomst.

NN-YY har inte visat att AA-BB hade accepterat att ingå överlåtelseavtal på en prisnivå om 4,5 miljoner kr utan försäljningsklausul, och inte heller att AA-BB hade accepterat en försäljningsklausul på en lägre nivå än den avtalade. Vid sådant förhållande saknas orsakssamband mellan hans agerande och påstådda skador.

Det är inte heller möjligt att i efterhand konstatera att NN-YY aldrig hade träffat ett överlåtelseavtal med AA-BB, eller att de hade ingått överlåtelseavtalet med en lägre köpeskilling. NN-YY hade redan köpt en ny bostad när överlåtelseavtalet med försäljningsklausul undertecknades den 16 november 2022. NN-YY skrev i ett sms att de var i behov av pengarna från budet om 4,5 miljoner kr.

Han bestrider att han genom sitt agerande vållat ekonomisk skada. Genom att NN-YY självantog att ta med en försäljningsklausul i avtalet får de anses ha varit medvetna om och godtagit risken att avtalet inte skulle bli bindande. Genom eget handlande och fria val har NN-YY beslutat att vid omförsäljning avyttra bostadsrätten till en köpeskilling om 3 725 000 kr. Den påstådda ekonomiska skadan i form av värdeminskning om 775 000 kr har således realiserats genom NN-YY:s eget beslut. Med andra ord har NN-YY medverkat till sin egen skada, för vilket han inte rimligtvis kan ansvara. Eftersom NN-YY varit medvållande ska detta ligga till grund för jämkning av ett eventuellt skadestånd, i första hand till noll.

Den beräkning av värdeminskning som NN-YY anför i sin anmälan är inte korrekt, detta eftersom de båda avtalen föregåtts av olika förutsättningar. Vid omförsäljning av bostadsrätten fanns inte någon försäljningsklausul med i överlåtelseavtalet. I och med den risk en försäljningsklausul betingar för en säljare är det givet att köpeskillingen normalt blir högre om en sådan klausul tas in i avtalet. Eftersom förutsättningarna för köpen varit olika, är det inte möjligt att konstatera en värdeminskning uppgående till det belopp NN-YY begär.

Den omständigheten att NN-YY redan hade köpt en ny bostad och därigenom ådragit sig merkostnader när försäljningen av deras egen bostadsrätt varit beroende av försäljningsklausulen kan inte lasta honom. NN-YY begär ersättning för kostnader som påstås vara till följd av att försäljning av deras bostad uteblev. Han motsätter sig att han ansvarar för de kostnader som görs gällande eftersom anspråken inte utgör någon ersättningsgill skada. Dubbla boendekostnader, förhöjd ränta av bolån, räntekostnad för privatlån från släktingar är samtliga kostnader som inte är en direkt följd av hans agerande.

NN-YY tillade följande:

Vad som är ostridigt

Den 12 november 2022 diskuterade de och Mäklaren per sms olika förslag till försäljningsklausuler, innan de den 16 november 2022 ingick överlåtelseavtal. AA-BB föreslog den 12 november 2022 en försäljningsklausul avseende den egna bostaden med en beloppsgräns om 4 600 000 kr.

Såvitt de förstår bestrider Mäklaren inte att de den 13 november 2022, efter dialogen med honom, undertecknade köpeavtal avseende deras nuvarande bostad för en köpeskilling om 5 995 000 kr. Mäklaren bestrider inte heller att han i dialogen den 12 november 2022 var väl medveten om att de övervägde att ingå detta överlåtelseavtal. Vidare medger Mäklaren att dialog kring försäljningsklausulen ägde rum inte bara per sms utan även muntligen.

Påståenden som Mäklaren gjort

Mäklaren framställer ordningsföljden för de händelser som ledde fram till skadan på ett missvisande sätt.

Dels har Mäklaren låtit ge sken av att de till AA-BB gav uttryck för att vara införstådda med att ta en "våldigt stor risk" *efter* att de varit i kontakt med Mäklaren när detta i själva verket skedde *innan* kontakten med Mäklaren, som gav lugnande besked angående försäljningsklausulen.

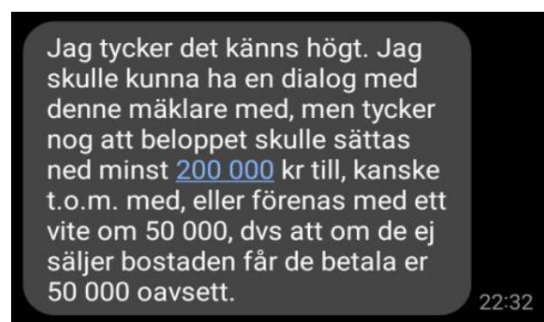
Dels har Mäklaren, såvitt det kan förstås, till stöd för sitt påstående om bristande orsakssamband mellan hans handlingar och skadan anført att eftersom de redan köpt en ny bostad när överlåtelseavtalet avseende bostadsrätten ingicks den 16 november 2022, var Mäklarens åsidosättande av rådgivnings- och/eller upplysningsplikten inte någon nödvändig betingelse för att de skulle komma lida skada, detta eftersom de redan gjort sig beroende av en försäljning på den avtalade nivån

(4 500 000 kr). Till stöd för detta har Mäklaren även åberopat ett sms som de skickade kl. 22:42 den 12 november 2022. Detta resonemang bortser ifrån att överlåtelseavtalet avseende den nya bostaden träffades först den 13 november 2022, efter att Mäklaren den 12 november 2022 lämnat lugnande besked angående försäljningsklausulen. Mäklarens felaktiga upplysningar och rådgivning i fråga om försäljningsklausulen var alltså en nödvändig betingelse, inte bara för att avtalet med köparna till bostadsrätten ingicks den 16 november 2022, utan även för att överlåtelseavtalet avseende deras nya bostad ingicks den 13 november 2022. Om Mäklaren hade lämnat korrekt information om risken med att ingå överlåtelseavtal avseende den nya bostaden, hade de inte ingått detta. Mäklaren var medveten om att de avsåg ingå detta avtal.

Ordningsföljden hos händelserna som ledde fram till skadan är följande:

- Augusti-september 2022: de diskuterar försäljning av bostadsrätten med AA-BB och söker själva ny bostad.
- Oktober-november 2022: De finner en ny bostad, kontraktsskrivning planeras äga rum den 13 november 2022.
- 12 november 2022 kl. 16:30: AA-BB uttrycker för första gången att de vill ha en försäljningsklausul.
- 12 november 2022 kl. 16:46: De svarar AA-BB att en försäljningsklausul skulle innebära att de tar en väldigt stor risk.
- 12 november 2022 kl. 16:49: De skickar skärmdumpen med sitt svar till Mäklaren.
- 12 november 2022 kl. 21:33: AA-BB föreslår en försäljningsklausul uppgående till 4 600 000 kr.
- 12 november 2022: Sms-korrespondens och telefonkontakt mellan ca. kl. 18:30–22:59 mellan dem och Mäklaren.
- 13 november 2022 kl. 09:02: De och AA-BB enas om en försäljningsklausul på nivån 4 400 000 kr.
- 13 november 2022: De sluter på eftermiddagen överlåtelseavtal avseende den nya bostaden.
- 16 november 2022: De träffar överlåtelseavtal med AA-BB.

Mäklaren har hänvisat till att han i sms under kvällen den 12 november skrev att AA-BB:s förslag till försäljningsklausul "känns högt". Han påstår även, såvitt det får förstås, att det faktum att han skrivit att han "tycker nog att beloppet skulle sättas ned "minst 200 000 kr till" styrker att han uppfyllt sin rådgivningsplikt. Meddelande lyder i sin helhet som följer:

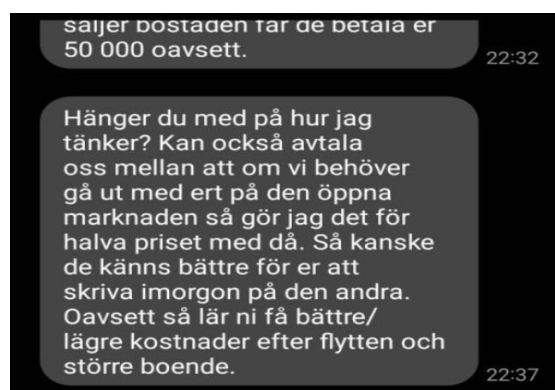


Mäklaren påstår i sitt yttrande att första förekomsten av ordet "med" i raderna "...sättas ned minst 200 000 kr till, kanske t.o.m. med, eller förenas med ett vite om 50 000, dvs att om de ej säljer bostaden" ska förstås som en felskrivning av ordet "mer", och inte vara ett påbörjande av det som följer sedan, det vill säga att försäljningsklausulen ska förenas med vite. Denna oklarhet får läggas Mäklaren till last. Vad han härvid påstår om att han inte preciserat försäljningsklausulen till visst belopp saknar därför betydelse. Oavsett vad Mäklaren har haft för avsikt att uttrycka, torde det vara ostridigt att han därefter har godkänt deras utkast till svar till AA-BB och skrivit: "Såklart! Tycker det ser helt rimligt ut!":



Vad Mäklaren påstår om att hans följdfråga "hänger du med på hur jag tänker?" skulle indikera att han lämnat information om innebörden av eller riskerna med en försäljningsklausul stämmer inte. Meddelandet ska ses i sitt sammanhang, där det skickas mellan det att Mäklaren föreslår att försäljningsklausulen ska sättas ner

med minst 200 000 kr och därefter skriver att 4 400 000 kr ser rimligt ut. Inget tyder på att Mäklaren försöker inskräpa eventuell risk förknippad med försäljningsklausulen. I synnerhet påtalade Mäklaren ingen risk med att ingå överlåtelseavtal avseende en ny bostad under dessa omständigheter. Tvärtom manade Mäklaren dem att ingå överlåtelseavtal avseende den nya bostaden nästföljande dag, genom att erbjuda sig att sälja deras bostad på öppna marknaden för halva priset om detta blev nödvändigt:



Mäklaren har vidare anfört att han aldrig haft i uppdrag att värdera deras bostad, endast att upprätta köpehandlingar. Detta saknar betydelse eftersom Mäklaren fortfarande haft att lämna de upplysningar och råd som parterna kunnat behöva samt medverka till att utforma försäljningsklausulen, vilket ingått i att upprätta köpehandlingarna. Mäklarens ansvar i denna del framgår bland annat av förarbetena till fastighetsmäklarlagen, prop. 2010/11:15 s 45. Det får också stöd av en artikel i Mäklarsamfundets juridiska nyheter den 1 oktober 2015. Där skrev biträdande förbundsjuristen Fridah Gomér följande:

"Omsorgsplikten och god fastighetsmäklarsed gäller otvivelaktigt även för skrivuppdrag. Mäklaren ska alltså vara uppmärksam på frågor som behöver lösas innan kontraktsskrivning exempelvis särskilda avtalsvillkor [deras kursivering], deponering osv. Mäklaren ska således anpassa köpehandlingarna till parternas önskemål i den aktuella överlåtelsen likt vid ett förmedlingsuppdrag. Det är även viktigt att mäklaren anpassar köpehandlingarna till uppdragets karaktär då en del av de branschgemensamma klausulerna är anpassade för förmedlingsuppdrag."

Vad gäller Mäklarens oaksamhet i övrigt vidhåller de att de inte mottagit vare sig budgivningslista eller mäklarjournal. Mäklaren har översänt en spekulantlista men inget annat. Att Mäklaren flaggade bostadsrätten fel vid försöken att sälja den under början av år 2023 hänvisas till ett meddelande från en spekulant som de mottog den 23 mars 2023:

Gällande beräkningen av skadans storlek har Mäklaren påstått att avtalen (överlåtelseavtalet med köparna av bostadsrätten den 16 november 2022 och det senare överlåtelseavtalet i april 2023) föregåtts av olika förutsättningar, varför mellanskillnaden mellan köpeskillingarna inte kan läggas till grund för beräkningen. Mäklaren har härvid inte vitsordat något belopp som skäligt i och för sig. De gör gällande att om Mäklaren bär skadeståndsansvar för skadan, utgör avvikelserna mellan köpeskillingarna till följd av att det första avtalet innefattade en försäljningsklausul högst 50 000 kr.

Mäklaren också påstått att somliga av de kostnader som de haft inte skulle utgöra en direkt följd av hans agerande. De vidhåller att samtliga kostnader är en direkt följd av Mäklarens agerande, genom att hans åsidosättande av den rådgivnings- och upplysningsskyldighet som ålegat honom varit en nödvändig betingelse, såväl för att överlåtelsen av bostadsrätten skulle gå om intet som för att de skulle ingå överlåtelseavtal avseende sin nya bostad. Således har Mäklarens agerande varit en nödvändig betingelse för hela den skada som inträffat.

Mäklaren tillade följande:

Han bestrider att han vid något tillfälle av sitt skrivuppdrag lämnade lugnande besked avseende försäljningsklausulen. Från det att AA-BB föreslog en försäljningsklausul var han tydlig med att förklara risken – att köpet kunde återgå om de inte fick sin bostad såld.

Genom sms uttryckte han att det belopp som AA-BB föreslog i försäljningsklausulen var för högt och att beloppet borde sättas ned med 200 000 kr, kanske till och med mer. Den omständigheten att ordet ”med” använts i stället för ”mer” är en felskrivning och påverkar inte ändamålet med meddelandet. Att hans svar skulle varit otydlig i något avseende bestrids. Han vidhåller att NN-YY var fullt införstådda med risken med försäljningsklausulen, eftersom den medgav via sms att försäljningsklausulen var en ”väldigt stor risk”. Det är inte bevisat att han lämnade lugnande besked efter sms-meddelandet.

NN-YY:s beslut att köpa en ny bostad är en direkt följd av deras eget handlande och fria val. En fastighetsmäklares lagstadgade rådgivning- och upplysningsskyldighet avser endast råd och upplysningar om förhållanden som har samband med överlåtelsen. Annorlunda uttryckt har han inte haft något ansvar att lämna rådgivning avseende NN-YY:s beslut att köpa ny bostad. Han har inte haft någon insyn i NN-YY:s ekonomi eller kännedom om de villkor de avtalat om i sitt köp av den nya

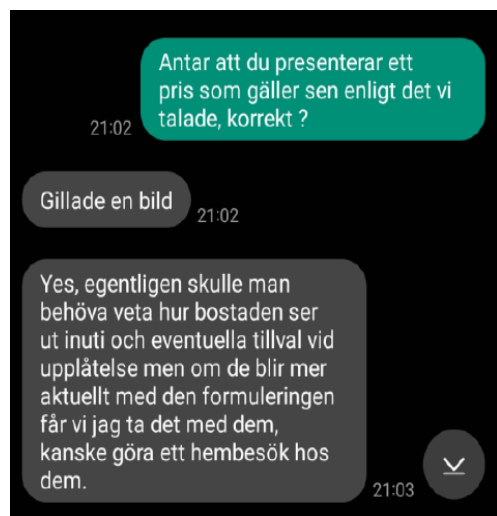
bostaden. Påståendet att NN-YY aldrig hade köpt en ny bostad om de känt till risken är inte styrkt. Inte heller är orsakssamband styrkt mellan hans skrivuppdrag och att NN-YY själva ådrog sig ökade kostnader genom sitt köp.

Avseende omförsäljning av bostadsrätten har NN-YY hänvisat till ett sms från en spekulant. Vad som framkommer av det sms:et har inte någon skadeståndsrättslig relevans. NN-YY godkände dessutom innehållet i annonsen inför publicering – de har således godtagit att objektet marknadsförts som bostadsrätt. Han har inte agerat oaktsamt och inte heller har NN-YY styrkt att ett överlåtelseavtal skulle ha träffats med spekulanten till ett accepterat pris.

UTREDNINGEN

Nämnden har bland annat tagit del av sms-korrespondens, se ovan under rubriken "Vad parterna har anfört".

Ytterligare sms-korrespondens mellan NN-YY och Mäklaren den 12 november 2022 återges nedan:





Den 13 februari 2023 utspann sig följande sms-dialog mellan NN-YY och Mäklaren. Dialogen gällde värdet på köparnas bostad:



En sms-korrespondens mellan NN-YY och köparna hade följande innehåll:



NÄMNDENS BEDÖMNING

Parterna är överens om att Mäklaren inte hade ett förmedlingsuppdrag utan ett s.k. skrivuppdrag. Med det menas i regel ett uppdrag att endast upprätta köpehandlingar. Även andra moment kan ingå, exempelvis att hantera tillträdet, administrera betalning etc. Vad som per definition *inte* kan ingå i ett skrivuppdrag är förmedling, alltså att försöka hitta en motpart till uppdragsgivaren som denne kan ingå avtal med. Om det momentet ingår, är det i stället fråga om ett förmedlingsuppdrag.

Fastighetsmäklarlagen är direkt tillämplig på förmedlingsuppdrag, men inte på skrivuppdrag. Om ett skrivuppdrag utförs av en registrerad fastighetsmäklare, kan lagen emellertid i viss utsträckning tillämpas analogt, se exempelvis FRN 58/18. I det fallet hade mäklaren angett en felaktig köpeskilling i köpekontraktet och blev skadeståndsskyldig mot säljaren. Det saknade betydelse, ansåg nämnden, om det var säljaren eller köparen som hade anlitat mäklaren för skrivuppdraget.

I förarbetena, prop. 2010/11:15 s 45, sägs att vid skrivuppdrag ställs näringsrättsligt samma krav på mäklaren att uppfylla god fastighetsmäklarsed som om uppgiften hade utgjort en del av ett förmedlingsuppdrag. Uttalandet handlar om aktsamhetskravets höjd. Det säger inget om *vilka* skyldigheter som en mäklare har vid utförandet av ett skrivuppdrag, varken näringsrättsligt eller civilrättsligt. Den frågan får avgöras från fall till fall.

Vad det här närmast gäller är om mäklarens skyldigheter enligt 3 kap. 12 § 1 st. fastighetsmäklarlagen, att ge parterna de råd och upplysningar som de kan behöva, ska tillämpas analogt på skrivuppdrag.

Av praxis framgår att mäklarens skyldigheter vid skrivuppdrag främst handlar om att köpekontraktet vara upprättat på ett korrekt sätt och avspegla parternas avsikter. Vidare har mäklaren antagligen samma skyldigheter som vid ett vanligt förmedlingsuppdrag att kontrollera vem som har rätt att förfoga över objektet och eventuella belastningar i form av servitut, panträtt m.m., jfr Kammarrätten i Stockholms domar i mål 4865-03 och 1955-04. Att ett skrivuppdrag även skulle innefatta rådgivning finns, såvitt känt, däremot inte några exempel på.

I rättsfallet NJA 1997 s. 127 II, som gällde mäklares rådgivningsskyldighet i ett förmedlingsuppdrag, skrev Högsta domstolen (HD) följande på s. 147:

”Mäklarens plikt att föra villkorsfrågan på tal kan tänkas i ett konkret fall upphöra på grund av särskilda omständigheter, t ex begränsningar i mäklaruppdraget.”

Med stöd av HD:s reservation, och i brist på stöd i annan praxis, anser nämnden att rådgivningsskyldigheten i 3 kap. 12 § 1 st. fastighetsmäklarlagen normalt inte bör tillämpas analogt på skrivuppdrag.

I detta fall har det inte framkommit något som ger anledning att frångå den nu nämnda huvudregeln. Med andra ord kan Mäklaren inte bli skadeståndsskyldig för råd eller avsaknad av råd angående den försäljningsklausul som köparna ville föra in i köpekontraktet. Det hade i så fall krävt att omständigheterna var sådana att det måste ha stått klart för Mäklaren att han lämnade rådgivning som kunde medföra skadeståndsansvar, jfr bland annat rättsfallen NJA 1977 s. 92, NJA 1992 s. 243 och NJA 2006 s. 638. Att Mäklaren i en sms-korrespondens lämnade vissa synpunkter till NN-YY medför inte att det kravet blev uppfyllt. Nämnden noterar – detta framgår av den skriftliga bevisningen – att NN-YY visste att Mäklaren inte hade sett och värderat köparnas bostad, men att de bad honom att ge en ”spontan” synpunkt på köparnas förslag till beloppsgräns.

NN-YY:s krav ska avslås redan av nu angivet skäl.

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, 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. 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.