



MARKNADSDOMSTOLEN

DOM

2010:11

2010-04-20

Dnr B 8/09

KÄRANDE

Konsumentombudsmannen (KO),
Box 48, 651 02 Karlstad

SVARANDE

Skanska Nya Hem AB,
c/o Skanska Sverige AB, 169 83 Solna
Ombud: advokaten P. E. A.,
Advokatfirman Vinge KB, Box 1703, 111 87
Stockholm

SAKEN

Marknadsföring av förhandsavtal

DOMSLUT

1. Marknadsdomstolen lämnar Konsumentombudsmannens talan utan bifall.
2. Konsumentombudsmannen ska ersätta Skanska Nya Hem AB dess rättegångskostnader med tvåhundra sextiofyratusen (264 000) kr, allt avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för Marknadsdomstolens dom till dess betalning sker.

Postadress
Box 2217
103 15 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 9

Telefon
08-412 10 30
E-post
mail@marknadsdomstolen.se
<http://www.marknadsdomstolen.se>

Telefax
08-21 23 35

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00 – 15:00

BAKGRUND

Målet rör en typ av avtal som kallas förhandsavtal, se domsbilagan, vilket är en överenskommelse om att i framtiden upplåta en lägenhet med bostadsrätt till en s.k. förhandstecknare. Förhandsavtal var tidigare förbjudna. Förbudet togs dock bort 1991 då det hade blivit vanligare att konsumenterna ville sätta personlig prägel på den bostadsrätt som de önskade förvärva.

Förhandsavtal ingås mellan en bostadsrättsförening å ena sidan och en förhandstecknare å andra sidan. En bostadsrättsförening blir i och med ett påskrivet förhandsavtal skyldig att upplåta en lägenhet med bostadsrätt åt den som tecknat sig för lägenheten och förhandstecknaren blir skyldig att förvärva lägenheten av föreningen.

Förhandstecknarens möjligheter att säga upp förhandsavtalet finns angivna i 5 kap. 8 § bostadsrättslagen (1991:614). Förhandstecknaren får frånträda avtalet om lägenheten inte upplåts med bostadsrätt senast vid inflyttningen, om någon upplåtelse genom försummelse av föreningen inte sker inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelsen eller om de avgifter som ska betalas för bostadsrätten blir väsentligen högre än vad som angavs i förhandsavtalet och förhandstecknaren av denna anledning säger upp avtalet inom tre månader från den dagen han fick kännedom om den högre avgiften.

YRKANDEN

KO har yrkat att Marknadsdomstolen ska ålägga Skanska Nya Hem AB (Skanska) vid vite att vid marknadsföring av förhandsavtal lämna information dels angående vilka möjligheter förhandstecknaren har att frånträda ett sådant avtal, dels angående den närmare omfattningen av förhandstecknarens ersättningsskyldighet vid dennes underlåtenhet att fullgöra avtalet.

Skanska har bestritt yrkandena.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

GRUNDER OCH UTVECKLING AV TALAN

KO

Grunder

Skanska har inte informerat förhandstecknaren om vilka möjligheter denne har att frånträda avtalet. Vidare har Skanska inte informerat förhandstecknaren om dennes ersättningskyldighet vid underlåtenhet att fullgöra avtalet. Därigenom har Skanska låtit bli att lämna väsentlig information avseende de förhandsavtal som Skanska har varit inblandat i och marknadsfört alternativt gett denna information på ett oklart, obegripligt, tvetydigt eller på ett annat olämpligt sätt. Marknadsföringen är därför vilseledande enligt 10 § tredje stycket marknadsföringslagen (2008:486), MFL. Den vilseledande marknadsföringen har påverkat eller sannolikt påverkat mottagarens förmåga att fatta ett välgrundat affärsbeslut, se 8 § MFL, varför Skanska ska åläggas – jämlikt 24 § MFL – att lämna denna väsentliga information.

Allmänt

KO blev uppmärksam på att det fanns vissa problem med förhandsavtal under 2008 då ansökningar om KO:s biträde i enskilda tvister angående förhandsavtal började komma in till myndigheten. Fr.o.m. hösten 2008 till våren 2009 sökte ungefär tio konsumenter biträde i civilrättsliga tvister beträffande just förhandsavtal, vilket kan jämföras med att KO under hela 2009 fick in totalt 39 ansökningar om biträde. Därtill har KO fått många telefonsamtal från oroliga förhandstecknare. Alla ansökningar och telefonsamtal angick inte Skanska, men en stor andel gjorde det.

Anledningen till att problemen aktualiserades var den kraftiga nedgången på den svenska bostadsmarknaden under 2008. Under framför allt hösten 2008 och våren 2009 rådde en mycket stor villrådighet och osäkerhet på marknaden, vilket drabbade många konsumenter. De konsumenter som var i färd med att byta bostad riskerade plötsligt att inte kunna sälja sitt gamla hem, vilket kunde resultera i att man inte längre hade möjlighet att finansiera köpet av den nya bostaden. De som hade skrivit på ett förhandsavtal när finanskrisen ännu inte hade slagit till med full kraft riskerade därför att hamna i en mycket besvärlig sits. Konsumenterna som kontaktade KO hade fått besked om att de hotades med mycket stora skadestånd

om de frånträdde förhandsavtalet – något som de inte hade informerats om i förväg. Enligt konsumenterna hade Skanska närmast bagatelliserat förhandsavtalets betydelse och lämnat lugnande besked.

Finanskrisen skapade emellertid inte bristerna i marknadsföringen av förhandsavtalen utan avslöjade vad dessa brister kan leda till. Det är viktigt att ha i åtanke att den framtida upplåtelsen av en lägenhet med bostadsrätt ofta ligger mycket långt fram i tiden i jämförelse med tidpunkten för själva förhandsavtalet och ju längre fram i tiden själva upplåtelsen ligger desto större blir utrymmet för att förhållandena och förutsättningarna förändras. Några hänsyn till ändrade förhållanden, såsom arbetslöshet, sjukdom eller konjunkturedgång, tas emellertid inte.

Den aktuella marknadsföringen

Skanskas marknadsföring består bl.a. av en broschyr som kallas för ”*Köpguiden*”. Den har ett stycke med rubriken ”*Förhandsavtal*” i vilket det framgår att förhandsavtalet är ett bindande avtal som inte kan brytas. Detta stämmer dock bara till hälften – avtalet är bindande, men kan frånträdas under vissa lagstadgade förutsättningar. Det kan samtidigt noteras att Skanska i samma stycke informerar om – samt poängterar – att ett förskott ska betalas in.

Vidare består marknadsföringen av en s.k. *bokningsanmälan* som är upprättad på Skanskas brevpapper. Det är en anmälan som syftar till att anmälaren ska få ett turordningsnummer och därefter erbjudas att teckna ett förhandsavtal. Bokningsanmälan innehåller också en upplysning om att förhandsavtalet är bindande samt en hänvisning till *Köpguiden*. Vidare finns ett *informationsblad* från oktober 2007 och även i detta anges att förhandsavtalet är ett bindande avtal.

I *Köpguiderna* (det finns mer eller mindre en för varje projekt) finns det inga uppgifter om vilka förutsättningar som ska föreligga för att en förhandstecknare ska kunna frånträda ett förhandsavtal eller att förhandstecknaren kan bli skadeståndsskyldig alternativt vad denna skadeståndsskyldighet består av. Några sådana uppgifter innehåller inte heller Skanskas *bokningsanmälan* eller *informationsblad*.

Av ovan nämnt marknadsföringsmaterial får en genomsnittskonsument, såväl vid en flyktig läsning som vid en noggrann läsning, intrycket av att ett skadestånd handlar om att täcka föreningens eventuella kostnader, dvs. utgifter, och ingenting annat. Det är oklart om skadeståndet är begränsat och det står ingenting om att förhandstecknaren kan komma att stå för mellanskillnaden om lägenheten säljs för ett lägre pris än vad som ursprungligen var tänkt. I materialet poängteras dock att det finns garantier med innebörd att Skanska köper osålda lägenheter. Samtidigt framställs skadeståndet som någonting positivt och bra; skadeståndet ”ger föreningen trygghet”. Som läsare får man intrycket av att det aktuella skadeståndet alltid är något positivt, inte bara för föreningen utan även för den enskilde förhandstecknaren och inte alls att det medför någon risk som kan drabba vilken förhandstecknare som helst. Det anges dock att underlåtenhet att fullgöra det genom avtalet åtagna förpliktelserna medför skyldighet att ersätta motparten för därigenom uppkommen skada. Därtill kommer att själva förhandsavtalet inte heller upplyser om när en konsument kan frånträda ett förhandsavtal och endast i mycket allmänna ordalag upplyser om en skadeståndsskyldighet. Vad skadan kan bestå av eller hur den beräknas anges inte. Visst i målet påtalat marknadsföringsmaterial lämnas ut först efter det att förhandsavtal har träffats.

Av Skanskas skriftliga informationsmaterial till den presumptive förhandstecknaren, inklusive själva förhandsavtalet, får således mottagaren inte någon information om vilka förutsättningar som ska föreligga för att ett förhandsavtal ska kunna frånträdas. Inte heller innehåller det någon information om vad en eventuell skadeståndsskyldighet omfattar. Avsaknaden av denna information medför att mottagaren inte kan bedöma förhandsavtalets betydelse och konsumenten kan alltså inte tillägna sig vad ett eventuellt skadeståndsansvar kan komma att innebära.

Om det i samband med den aktuella upplåtelsen inte finns någon *köpguide* får den presumtiva förhandstecknaren, vid sidan om en enda mening i själva avtalstexten, över huvud taget inte någon skriftlig information om förhandsavtalets betydelse. Om en potentiell förhandstecknare trots allt uppmärksammar att avtalet ”är bindande”, är ändå förhandstecknarens samlade intryck av den skriftliga och muntliga informationen att om han bryter avtalet kan han få betala ett skadestånd som maximalt motsvarar det inbetalade förskottet.

Att detta intryck inte är korrekt framgår av ett mejl från en av Skanskas företrädare till en förhandstecknare som velat hoppa av överenskommelsen. Där framgår att Skanska inte anser att skadeståndsansvaret är begränsat på något sätt utan att skadeståndsansvaret för en förhandstecknare som vill frånträda avtalet består av föreningens kostnad att sälja lägenheten ännu en gång och då vanligtvis via mäklare. Blir lägenheten inte såld på detta sätt före den planerade tillträdesdagen tillkommer även kapitalkostnader och kostnader för löpande månadsavgifter fram till dess att lägenheten är avyttrad. Vidare framgår att Skanska anser, för det fall lägenheten säljs för ett pris som understiger det ursprungliga, att förhandstecknaren även blir ersättningsskyldig för mellanskillnaden. Slutligen framgår av mejlet att förhandstecknaren även ska ersätta Skanska, dvs. inte föreningen, för alla eventuella tillval som förhandstecknaren har gjort. Mejlet är ett klart besked som svarar på en rak fråga från en enskild konsument som tidigare tecknat ett förhandsavtal och det utgör inte ett led i Skanskas marknadsföring. Här kan särskilt uppmärksammas ersättningsposten som innebär att förhandstecknaren kan bli skadeståndsskyldig för mellanskillnaden mellan det förhandsavtalade priset och det pris som bostadsrätten sedan faktiskt säljs för av Skanska. Bara en sådan enskild post kan uppgå till en miljon kr eller mer, allt beroende på hur marknaden ser ut vid försäljningstillfället och på de ansträngningar som Skanska gör för att sälja lägenheten.

Skanskas ansvar

Det är Skanska som ska åläggas att lämna den väsentliga informationen och inte respektive bostadsrättsförening. Detta trots att formell avtalspart till förhandstecknaren är en sådan förening. Det är Skanska som har producerat själva lägenheterna och det är uteslutande Skanska som bestämmer och utför marknadsföringen av såväl de nybildade bostadsrätterna som de förhandsavtal som ingår i "Skanskas försäljningsprocess". Dessa bostadsrättsföreningar är alltså s.k. privata, byggmästarbildade, bostadsrättsföreningar, där byggmästaren – här Skanska – har bestämt eller "skapat" bostadsrättsföreningens styrelse. En sådan av Skanska byggmästarbildad förenings styrelse brukar bestå av två ledamöter från Skanska och två fristående ledamöter.

Konsumenterna får uppfattningen att det enbart är Skanska som ansvarar för den information som lämnas om förhandsavtal. Detta gäller både före och efter det att förhandsavtal tecknas. Det är vidare i Skanskas lokaler som möten med potentiella förhandstecknare äger rum, det är bolaget som lägger fram avtalet för konsumenten att skriva på och det är på

bolagets brevpapper som meddelandena till potentiella och existerande förhandstecknare lämnas. Sammanfattningsvis är således Skanska att anse som huvudansvarig för marknadsföringen.

Om Skanska av någon anledning inte kan anses huvudansvarig har bolaget i vart fall ett medverkansansvar. Företrädare för Skanska utgör under den period då förhandsavtal tecknas stora delar av bostadsrättsföreningens styrelse. Det är vidare en företrädare för Skanska som, enligt fullmakt, skriver under förhandsavtalet. Bolaget har således under alla omständigheter i sitt arbete med bostadsrättsföreningarna väsentligt bidragit till marknadsföringen och har därför följaktligen ett medverkansansvar.

Förutsägbarheten/rättssäkerheten avseende yrkade ålägganden

Det är viktigt att förhandstecknarna informeras om omfattningen av skadeståndsansvaret för att undvika en minst sagt oklar/förskönad bild av detta. Det är endast Skanska som kan avgöra vilka ersättningsposter som kan bli aktuella och det yrkade förbudet fäster ingen vikt vid vilka poster som kan aktualiseras – huvudsaken är att förhandstecknaren har blivit informerad om posterna, exempelvis ansvaret för mellanskillnaden såsom tidigare har beskrivits. Skanska har, genom det mejl som sänts till en förhandstecknare, med all önskvärd tydlighet visat att bolaget har de olika ersättningsposterna klart för sig långt före det att en förhandstecknare hoppar av.

Skanska

Grunder

Skanskas medverkan

Skanska har genom uppdragsavtal med berörda bostadsrättsföreningar åtagit sig att ombesörja marknadsföring och förmedling av bostadsrätter. Den påtalade marknadsföringen är utformad av Skanska och det är Skanska som har de huvudsakliga kontakterna med förhandstecknare i samband med att förhandsavtal tecknas. Skanska är emellertid inte part i förhandsavtalen och frågor som rör bostadsrättsföreningens förhållande till förhandstecknaren såsom godkännande av medlem eller handläggning av förhandstecknares kontraktsbrott ska enligt Skanskas avtal alltid underställas föreningens styrelse.

Yrkandet om att Skanska ska åläggas att uppge när konsumenten kan frånträda ett förhandsavtal

Det kan inte åläggas Skanska, vare sig för egen del eller som företrädare för bostadsrättsföreningen, att informera om vilka möjligheter en förhandstecknare har att frånträda ett förhandsavtal. Dessa frånträdanegrunder följer av tvingande regler i bostadsrättslagen och någon informationsskyldighet är inte föreskriven i lagen. För det fall det skulle ligga något ansvar på Skanska att lämna den aktuella informationen så har Skanska gjort detta. Bolaget har inte utelämnat någon väsentlig information i marknadsföringen av förhandsavtal.

Yrkandet om att Skanska ska åläggas att uppge vad skadeståndet kan omfatta för poster

Att en avtalspart är skyldig – under förutsättningar som kan skifta beroende på de faktiska omständigheterna i det enskilda fallet – att ersätta den skada som motparten drabbas av p.g.a. avtalsbrott följer av en fast etablerad rättslig princip som torde vara notorisk. Det saknas fog för att ålägga Skanska en vitessanktionerad informationsskyldighet om denna. Så som yrkandet är utformat har KO begärt att Skanska ska precisera ersättningsansvaret ytterligare genom att ange ”den närmare omfattningen” av detta. Den närmare omfattningen av ersättningsansvaret beror på omständigheterna i det enskilda fallet. Skanska är inte part i de förhandsavtal som målet rör och frågor rörande handläggning av förhandstecknares avtalsbrott har uttryckligen undantagits från Skanskas behörighet. Information som Skanska lämnar förhandstecknaren i samband med avtalstecknandet binder inte på något sätt bostadsrättsföreningen och denna skulle därför mycket väl kunna hävda att deras rätt skulle gå utöver vad Skanska kan ha framfört. Under sådana omständigheter ter det sig främmande att Skanska skulle göras ansvarigt för något vilseledande utelämnande av information. Inte heller av något annat skäl kan det åläggas Skanska eller föreningen att i samband med marknadsföring av bostadsrätter spekulera i den närmare omfattning av förhandstecknarens ersättningsskyldighet vid ett framtida avtalsbrott. För det fall det skulle ligga något ansvar på Skanska att lämna den aktuella informationen så har Skanska gjort detta. Bolaget har inte utelämnat någon väsentlig information i marknadsföringen av förhandsavtal.

Skulle Marknadsdomstolen finna att förutsättningar föreligger för att ålägga Skanska att lämna information angående den närmare omfattningen av förhandstecknarens ersättningsskyldighet vid dennes underlåtenhet att fullgöra avtalet är under alla förhållanden yrkandet alltför oprecist för att kunna läggas till grund för ett åläggande. Skanska måste kunna utläsa

av ett åläggande vad det är för information som man är skyldigt att lämna (eller inte får utelämna).

Från markförvärv till förhandsavtal

Den sammanlagda tiden från det att Skanska har förvärvat mark till dess att en bostadsrättsinnehavare kan flytta in i sin nybyggda lägenhet är inte sällan uppåt 8-10 år och ett projekt av det aktuella slaget kräver mycket stora investeringar. Få projekt skulle komma till stånd om det inte hade funnits ett sätt att genomföra dessa med en rimlig fördelning av den ekonomiska risken, vilket är anledningen till att försäljningen av bostadsrätter normalt sker i flera steg.

Efter det att Skanska har förvärvat marken och fått till stånd en detaljplan över området – inkluderande det nya bostadsområdet – sonderar bolaget intresset för projektet och tecknar i förekommande fall reservationsavtal med framtida bostadsrättsinnehavare. Vid denna tid är inte bostadsrättsföreningen bildad och avtalet tecknas mellan den potentiella köparen och Skanska. Syftet är att få en uppfattning om det faktiska intresset för projektet. I den mån någon ersättning erläggs till Skanska är denna av begränsad omfattning och främst avsedd att täcka fortsatt administration. Avgiften återbetalas/avräknas om köparen senare tecknar förhands- eller upplåtelseavtal eller om projektet inte kommer till stånd. Om intresset är tillräckligt stort för att motivera en fortsatt projektering bildar Skanska en bostadsrättsförening. Denna s.k. byggmästarbildade förening har inledningsvis till uppgift att vidta de olika åtgärder som krävs för att projektet ska kunna genomföras och styrelsen består av personer som Skanska utsett men som till flertalet består av från Skanska oberoende personer.

Innan bostadsrättsföreningen kan träffa förhandsavtal som innebär att den tar emot förskott måste den få tillstånd från Bolagsverket. Tillståndet förutsätter att det finns en kostnads-kalkyl som uppfyller vissa krav och att en betryggande säkerhet ställs för återbetalning av de förskott som erläggs till föreningen. När Bolagsverket har lämnat ovan nämnda tillstånd inleds den marknadsföring som syftar till att potentiella bostadsrättsinnehavare ska teckna förhandsavtal. Pågående projekt marknadsförs av Skanska genom att man på bolagets hemsida, genom tidningsannonsering och på annat sätt, t.ex. genom broschyrer, lämnar information om projektet. Bland de åtgärder som vanligtvis vidtas återfinns s.k. ”öppet hus” under några dagar då intresserade köpare får möjlighet att personligen träffa företrädare för

bostadsrättsföreningen, Skanskas säljare, Skanskas tekniska projektledare och ofta företrädare för någon bank.

Både före och efter dessa möten distribuerar Skanska, förutom information om det konkreta projektet, allmän information i form av Skanskas ”Köpguide – En guide genom de olika avtalen i Skanskas köpprocess” och därtill exempel på förhandsavtal.

Den som är intresserad inbjuds att skicka in en s.k. *bokningsanmälan* till Skanska. Till de som gjort detta skickar Skanska ut ytterligare dokumentation bestående av den aktuella bostadsrättsföreningens stadgar, en kostnadskalkyl och på nytt ett exemplar av förhandsavtalet. Bland de som sedan har gjort en *bokningsanmälan* genomförs en dragning för att bestämma den turordning enligt vilken lägenheterna ska fördelas. De som erhållit ett turordningsnummer meddelas brevlades och kallas till avtalsskrivning hos Skanska. För att undvika tidspress fördelar Skanska ut inbjudningarna över tiden så att inte för många personer kommer samtidigt. Dessutom uppmanas de intresserade att så långt som möjligt innan mötet ha bildat sig en bestämd uppfattning om vilken eller vilka lägenheter vederbörande är intresserad av. De personer som bjudits in till detta ”avtalsskrivningsmöte” tas om hand av Skanskas säljare eller företrädare för bostadsrättsföreningen. Skanskas säljare har stor vana vid att teckna förhandsavtal och i enlighet med Skanskas rutiner gör säljaren en noggrann genomgång av avtalet med förhandstecknaren.

I de fall där inte samtliga lägenheter tecknats genom förhandsavtal enligt den process som beskrivits ovan kan intresserade även därefter kontakta Skanskas personal antingen på Skanskas huvudkontor eller på något projektkontor upprättat i anslutning till byggplatsen för information och – om intresset är tillräckligt stort – tecknande av förhandsavtal.

Förhandsavtalet innebär att förhandstecknaren anhåller om medlemskap i föreningen och förbinder sig att förvärva lägenheten. Föreningen å sin sida förbinder sig att upplåta lägenheten till förhandstecknaren. Denna upplåtelse genomförs när föreningens ekonomiska plan har registrerats hos Bolagsverket och föreningen därefter erhållit tillstånd att upplåta lägenheter med bostadsrätt. Även i detta fall ska föreningen ställa säkerhet för återbetalning av erlagda insatser.

Anledningen till att tillval betalas till Skanska och inte till föreningen är att förhandstecknarna beställer inredningstillval direkt av Skanska genom ett separat avtal. Skanska accepterar regelmässigt att kunden avbeställer eventuella tillval utan annan kostnad än en mindre kompensation för administration förutsatt att de inte redan har levererats till byggsplatsen.

Den aktuella marknadsföringen

Förhandsavtalet består av en sida skriven text. Det är formulerat på förhållandevis enkel svenska. I avtalets inledande stycke slås förhandstecknarens huvudsakliga skyldighet fast: ”Förhandstecknaren [...] förbinder sig att förvärva ovannämnda lägenhet med bostadsrätt ...”. På framträdande plats, alldeles ovanför platsen för underskrift, anges uttryckligen konsekvenserna av om avtalet inte fullföljs: ”Underlåtenhet att fullgöra genom detta avtal åtagna förpliktelser medför skyldighet att ersätta motparten för därigenom uppkommen skada.”. Avtalet tar endast några minuter att läsa. Det är inte oklart eller tvetydigt utformat. Även utan att vederbörande får en personlig och grundlig genomgång av avtalet får det antas att förhandstecknaren läser igenom de femton rader som avtalet består av. Omfattningen av förhandstecknarens ersättningsskyldighet vid underlåtenhet att fullgöra avtalet anges där klart och på ett otvetydigt sätt. Att avtal ska hållas och att den part som bryter ett avtal är skyldig att kompensera motparten för dennes skada är centrala rättsliga principer som måste antas vara notoriska och inte i sig ägnade att överraska någon. Därtill kommer att inköp av bostadsrätt kan antas vara en viktig ekonomisk angelägenhet för förhandstecknaren, sannolikt en av de största affärer denne över huvud taget gör i sitt liv. Det får därför antas att den genomsnittlige konsumenten skriver under ett förhandsavtal först efter moget övervägande.

Konsumentverket/KO har bidragit till att skapa oklarhet kring de ekonomiska konsekvenserna

Konsumentverket/KO har själv bidragit till att skapa oklarhet kring vilka ekonomiska konsekvenser ett brutet förhandsavtal kan medföra. Mot bakgrund av att ett köp av en bostadsrätt är en så stor affär får man anta att många potentiella köpare inte nöjer sig med den information som ”säljaren”, dvs. Skanska och/eller bostadsrättsföreningen, ger. Det är istället sannolikt att flera av dessa konsumenter såväl har inhämtat som satt tilltro till den information som Konsumentverket/KO har lämnat på bl.a. sin webbplats. Konsumentverket/KO har ändrat informationen på sin webbplats flera gånger och av någon anledning

som Skanska inte närmare känner till har den tidigare, korrekta, informationen tagits bort. Under en tid lämnades endast en mycket kortfattad och bristfällig information som endast nämnde att avtalet i vissa fall kan frånfallas ”utan att det kostar”, men som över huvud taget inte upplyste konsumenterna om de ekonomiska konsekvenserna av att inte fullfölja avtalet. Konsumentverket/KO har därtill på sin egna webbplats knutit möjligheten till frånträde till tidpunkten för tillträde på ett sätt som saknar stöd i lagtexten och som i vissa fall kan vara vilseledande.

Det finns också anledning att tro att en potentiell bostadsrättsköpare som letar information tar del av den information som publicerats på webbplatsen www.omboende.se. Det är en webbplats som säger sig rikta sig till den ”... som vill ha snabb och korrekt information i olika frågor som rör boende”. Webbplatsen drivs av Boverket och Konsumentverket och det är Konsumentverket som är ansvarigt för informationen om förhandsavtal. På denna sida har t.ex. framhållits att de ekonomiska konsekvenserna av ett brutet förhandsavtal främst är knutna till de ”kostnader” som avtalsbrottet föranlett. Därefter har lämnats exempel på tänkbara skador men dessa utgör inte någon uttömmande uppräknig. I den mån kritik kan riktas mot detta uttryckssätt har Konsumentverket/KO spridit vilseledande eller i vart fall bristfällig information till konsumenterna. Det kan därför inte uteslutas – utan förefaller tvärtom ganska troligt – att de konsument som sedermera vänt sig till KO och på vars beskrivningar KO grundat sin talan i själva verket har blivit vilseledda av Konsumentverket/KO och Boverket.

KO har genmält

Den information som Konsumentverket/KO har lämnat på bl.a. sin webbplats är ämnad att hjälpa konsumenterna. Om Konsumentverkets information varit knapphändig eller om det saknats information bör skyldigheten om möjligt vara än större för näringsidkaren att informera konsumenterna. Konsumentverket har kanske också haft svårt att få grepp om näringsidkarens intentioner när ett förhandsavtal bryts, vilket dock aldrig kan befria näringsidkaren från ansvar.

BEVISNING

På KO:s begäran har vittnesförhör hållits med T. B. och D. C., vilka båda tecknat förhandsavtal avseende bostadsrätt i bostadsrättsföreningar som berör Skanska.

På Skanskas begäran har vittnesförhör hållits med M. L., anställd vid Skanska Nya Hem AB.

Parterna har åberopat skriftlig bevisning.

DOMSKÄL

Målet gäller marknadsföring av s.k. förhandsavtal. KO har yrkat att Skanska ska åläggas att ange under vilka förutsättningar en konsument har rätt att frånträda ett förhandsavtal samt vad konsumenten riskerar i skadestånd om denne inte fullföljer ett förhandsavtal.

Det i målet aktuella förhandsavtalet, se *domsbilagan*, består av en sida och utgörs av – förutom information om säljaren, köparen och objektet – femton rader text. Av denna text framgår bl.a. att förhandstecknaren förbinder sig att förvärva den i förhandsavtalet specificerade lägenheten. Vidare framgår att underlåtenhet att fullgöra de genom avtalet åtagna förpliktelserna medför skyldighet att ersätta motparten för därigenom uppkommen skada. Det är i målet ostridigt att det är detta förhandsavtal som har använts av Skanska. Övrigt i målet aktuellt marknadsföringsmaterial, dvs. bokningsanmälan, köpguider och informationsblad, innehåller även de information om att förhandsavtalet är bindande. Det är vidare i målet ostridigt att det inte framgår av något av ovan nämnt material under vilka förutsättningar en konsument kan frånträda ett förhandsavtal samt, för det fall ett förhandsavtal inte fullföljs, att det inte framgår vad konsumentens skadeståndsskyldighet kan bestå av.

Av 5 kap. 8 § bostadsrättslagen (1991:614) följer att förhandstecknaren efter uppsägning genast får frånträda avtalet om lägenheten inte upplåts med bostadsrätt senast vid inflyttningen, upplåtelsen genom försummelse av föreningen inte sker inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelsen eller om de avgifter som ska betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än vad som angavs i förhandsavtalet och förhandstecknaren av denna anledning säger upp avtalet inom tre månader från den dag då han fick kännedom om den

högre avgiften. Allmänna avtalsrättsliga grundsatser måste anses gälla även i fråga om giltigheten av förhandsavtal (prop. 1991/92:92 s. 91).

Enligt 10 § marknadsföringslagen (2008:486), MFL, får en näringsidkare vid marknadsföring inte använda sig av felaktiga påståenden eller andra framställningar som är vilseledande i fråga om sin egen eller någon annans näringsverksamhet. Av 10 § tredje stycket MFL följer att marknadsföringen är vilseledande om näringsidkaren utelämnar väsentlig information i marknadsföringen av sin egen eller någon annans näringsverksamhet.

En grundläggande förutsättning är att näringsidkaren är fri att närmare bestämma vilken information som ska lämnas i marknadsföringen. Denna frihet måste dock emellanåt vägas mot konsumentintresset att vid lämplig tidpunkt och i ändamålsenlig form erhålla information som är viktig för att kunna fatta ett ekonomiskt beslut om den marknadsförda produkten. Inom ramen för bedömningen av om en åtgärd innefattar ett vilseledande utelämnande fordras att informationen är av väsentlig betydelse för konsumenten. Om brister i en framställning endast är bagatellartade eller oviktiga för konsumenten, bör detta således inte föranleda något ingripande. Information som en näringsidkare ska lämna i enlighet med särskild lagstiftning är som huvudregel att anse som väsentlig vid tillämpningen av förbudet mot vilseledande utelämnande. Med vilseledande underlåtenhet likställs om marknadsföringen ger information på ett oklart, obegripligt, tvetydigt eller olämpligt sätt. Om näringsidkaren väljer att lämna information som anses vara väsentlig för konsumenten, måste den vara presenterad med en sådan grad av tydlighet att en genomsnittlig konsument kan tillägna sig den (prop. 2007/2008:115, s. 86 ff.).

Enligt 8 § MFL är marknadsföring som är vilseledande enligt bl.a. 10 § MFL att anse som otillbörlig om den påverkar eller sannolikt påverkar mottagarens förmåga att fatta ett välgrundat affärsbeslut. Kravet på väsentlighet och bedömningen av om vilseledandet har en sannolik påverkan på konsumentens eller näringsidkarens förmåga att fatta ett ekonomiskt beslut enligt 8 § bör normalt kunna vägas samman vid en prövning enligt 10 § tredje stycket MFL (a prop. 148 f.).

Enligt 24 § MFL får en näringsidkare som vid sin marknadsföring låter bli att lämna väsentlig information åläggas att lämna sådan information. Ett sådant åläggande får meddelas också en anställd hos näringsidkaren och någon annan som handlar å näringsidkarens vägnar.

Marknadsdomstolens bedömning

Skanskas ansvar för marknadsföringen

Det är i målet ostridigt att aktuell marknadsföring har utformats och använts av Skanska i dess marknadsföring av nya bostadsrätter. Det är i målet vidare ostridigt att det är representanter för Skanska som – enligt fullmakt från respektive bostadsrättsförening – tecknat förhandsavtal. Därtill kommer att dessa s.k. byggmästarbildade bostadsrättsföreningar delvis består av styrelseledamöter med anknytning till Skanska. Under dessa förhållanden finner Marknadsdomstolen att Skanska ska anses ansvarigt för den aktuella marknadsföringen.

Yrkande om åläggande att lämna information om vilka möjligheter förhandstecknaren har att frånträda avtalet

Marknadsdomstolen konstaterar inledningsvis att yrkandet avser åläggande att ange under vilka förutsättningar en förhandstecknare har rätt att frånträda ett förhandsavtal, dvs. åläggande att ange vad som framkommer av lag, se 5 kap. 8 § bostadsrättslagen. Information som en näringsidkare ska lämna i enlighet med särskild lagstiftning är som huvudregel att anse som väsentlig. Det finns dock inget sådant informationskrav i bostadsrättslagen, vilket inte hindrar att informationen trots detta kan anses väsentlig.

Det framgår av aktuellt marknadsföringsmaterial att ett förhandsavtal är ett bindande avtal. De möjligheter som konsumenten har att frånträda avtalet, dvs. de som följer av bostadsrättslagen, syftar alla till att skydda konsumenten vid avvikelser. KO:s yrkande avser information om konsumentens möjligheter att frånträda avtalet och följaktligen inte något som kan inskränka konsumentens rätt. Detta talar för att den utelämnade informationen inte är att anse som väsentlig enligt 10 § tredje stycket MFL. Enligt Marknadsdomstolens mening torde inte heller frånvaron av ovan nämnd information påverka en konsument så att han eller hon fattar ett annat beslut än vad som han eller hon skulle ha gjort om innehållet i 5 kap. 8 § bostadsrättslagen funnits angivet i förhandsavtalet. Någon utredning som talar för en annan slutsats har inte lagts fram i målet. Marknadsdomstolen finner således att de påtalade bristerna i informationen inte kan anses vara väsentliga, varför yrkandet ska lämnas utan bifall.

Yrkande om åläggande att lämna information angående den närmare omfattningen av förhandstecknarens ersättningsskyldighet

KO har gjort gällande att Skanska inte har informerat om förhandstecknarens ersättningsskyldighet vid dennes underlåtenhet att fullgöra avtalet. Skanska å sin sida har hävdad att det inte är möjligt att specificera de olika ersättningsposter som kan aktualiseras vid skadeståndsskyldighet samt att bolaget – i vart fall – inte kan åläggas denna skyldighet eftersom bolaget tecknar avtalen å bostadsrättsföreningens vägnar, varför det inte är behörigt att binda denna vid specifika ersättningsposter.

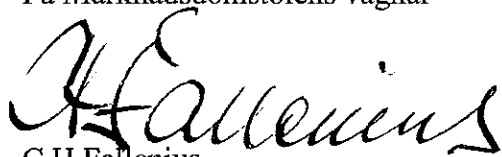
Marknadsdomstolen konstaterar att Skanska i aktuellt förhandsavtal tydligt har uppgett att underlåtenhet att fullgöra de genom avtalet åtagna förpliktelserna medför en skyldighet att ersätta motparten för därigenom uppkommen skada. En genomsnittlig konsument torde förstå att sådan skadeståndsskyldighet kan variera från fall till fall och innehålla flera olika ersättningsposter. Det nu sagda talar enligt Marknadsdomstolens mening för att utelämnande av de specifika posterna, t.ex. mäklararvode eller eventuell mellanskillnad, som ersättningsskyldigheten kan komma att omfatta, inte kan ses som ett utelämnande av väsentlig information. Till detta kommer att de av KO åberopade vittnena inte på ett tydligt sätt har förmått redogöra för vilken inverkan de påtalade informationsbristerna har haft på deras beslut att teckna förhandsavtal.

Frågan blir då om Skanska har lämnat informationen på ett oklart eller obegripligt sätt, vilket KO som alternativ grund hävdad. Som ovan nämnts består avtalet av en sida text. Då det rör sig om ett för konsumenten viktigt och stort köp får förutsättas att denne noggrant läser igenom avtalet. Förhandstecknarens skyldigheter, dvs. bland annat att förvärva lägenheten med bostadsrätt framgår genom den första meningen i avtalstexten. Förhandstecknarens skadeståndsskyldighet framgår längst ned i avtalets text och det rör sig om en mening som är synligt placerad precis ovanför där förhandstecknaren ska sätta sin signatur. Enligt Marknadsdomstolens mening är utformningen av informationen därmed utformad på ett sådant sätt att en konsument kan tillägna sig den. Med hänsyn till det anförda ska KO:s yrkande även här lämnas utan bifall.

Rättegångskostnader

Vid denna utgång ska KO förpliktas att ersätta Skanska för dess rättegångskostnader. Skanska har yrkat ersättning med 264 000 kr avseende ombudsarvode. KO har överlämnat till rätten att bedöma skäligheten av det yrkade beloppet. Marknadsdomstolen finner att den yrkade ersättningen med hänsyn till målets beskaffenhet och omfattning är skälig.

På Marknadsdomstolens vägnar



C H Fallenius

Ledamöter: Christer Fallenius, ordförande, Per Eklund, Johan Rosén, Lennart Göranson och Lars Hallén. Enhälligt

Sekreterare: Anna Söderberg Ziesnitz