

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen Mats Sjöquist

Saken

Skadestånd, alternativt nedsättning av provision

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 25 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

Genom köpekontrakt den 30 september 2016 överlät NN fastigheten XX för 2 150 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

GRUNDER

NN

Det var flera budgivare och en budgivare var redo att betala det pris som var bestämt i annonsen. Efter samtal med den budgivaren framgick att de hade fått information från Mäklaren om att de inte kunde få tillträde det datum de önskat. Detta påtalade han för Mäklaren och bad denne säga till budgivaren att han kunde ordna så att de kunde tillträde önskat datum. Efter vidare samtal med budgivaren fick han reda på att de inte hade fått den informationen.

Han yrkar att Mäklaren ska betala 25 000 kr för att denne inte informerade budgivaren med det högsta budet att deras önskade tillträdesdatum kunde tillgodoses. Han har lidit en skada eftersom fastigheten inte såldes till det högsta budet om 2 395 000 kr utan för 2 150 000 kr.

Mäklaren

Det stämmer att en spekulant var intresserad av fastigheten under förutsättning att tillträde kunde ske ett visst datum. Spekulantens bud och villkor för budet vidarebefordrades till NN, som dock tackade nej. Detta meddelade han spekulanten. I det köpekontrakt varigenom NN förvärvade sin nya bostad fanns villkor som medförde att det inte gick att fastställa tillträdesdagen i det köpet, och NN:s säljare hade även rätt att begära återgång av avtalet.

NN hade innan han lämnade uppdraget att sälja sin dåvarande fastighet köpt en ersättningsfastighet, fastigheten YY som förmedlats av fastighetsmäklaren ZZ. ZZ är, liksom han själv, verksam som fastighetsmäklare hos [mäklar företag] i X-köping.

Som framgår av det köpekontrakt som NN tecknade för sin ersättningsfastighet, hade denne i egenskap av köpare överenskommit med sin säljare att det fanns ett villkor till förmån för säljaren av denna fastighet, som i sig medförde att det inte med klarhet gick att fastställa tillträdesdag för NN:s nya köp. Det fanns till och med en passus i detta villkor som gav säljaren rätt att begära avtalets återgång. Dessa omständigheter har kraftigt påverkat NN:s situation vid den förmedling som skett från hans sida.

NN gav honom ytterst klara direktiv gällande tänkt tillträdesdag, då denne inte ville stå utan boende en tid. Detta förhållande medförde att NN ville ha ett så sent tillträde som möjligt i samband med sin försäljning av sitt dåvarande boende. Detta var en uttrycklig förutsättning för hans fortsatta förmedlingsåtgärder inom ramen för tecknat förmedlingsuppdrag.

Det är korrekt att det fanns en spekulant som var intresserad av att förvärva fastigheten till det begärda priset under en viss uttalad förutsättning. Denna förutsättning var att man enbart var intresserad av fastigheten om tillträde kunde ske vid ett bestämt datum, betydligt tidigare än det som NN hade angett som villkor för sin försäljning.

Detta villkor samt bud vidarebefordrade han till NN, och denne uppgav att han inte var beredd att acceptera detta bud och villkor då han, NN, i så fall riskerade att stå bostadslös. Detta besked har lämnats, trots att han, Mäklaren, samt övriga anställda på [mäklarfirmen] hade ett flertal kontakter med NN om möjligheterna att hitta ett alternativboende under begränsad tid i syfte att kunna acceptera budgivarnas krav.

NN har således tydligt angivit att han inte hade möjlighet att erhålla ett acceptabelt ersättningsboende och således inte kunde acceptera budgivarens villkor om eventuellt avtalad tillträdesdag. Denna uppgift har genom hans, Mäklarens, försorg meddelats budgivaren som inte heller kunde frånga sitt villkor, då budgivaren var en barnfamilj som önskade få sitt boende ordnat till skolan skulle börja.

NN har således inte lämnat något positivt besked om att han kunde acceptera budgivarnas villkor gällande tillträdesdag. Det får anses som uppenbart att han, Mäklaren, hade fört fram ett positivt besked till budgivaren om ett sådant fanns. Då något sådant positivt besked inte kunde lämnas av NN, gick det således inte att ena parterna till att träffa ett slutligt köpekontrakt.

Mot ovan angiven bakgrund så anser han inte att han agerat oaktsamt. Han bestriker vidare att han i något avseende skulle ha orsakat NN någon som helst ekonomisk skada.

Några skäl till att jämka hans avtalade förmedlingsprovision föreligger inte heller mot bakgrund av de ovan anförda omständigheterna. Han har förmedlat samtliga bud som han erhållit från marknaden till NN och de villkor som gällt för respektive bud. Trots ett antal kontakter att förmå NN att acceptera den av budgivaren föreslagna tillträdesdagen, har NN själv fattat beslut att inte acceptera budet och villkoret ifråga. Dessa omständigheter kan näppeligen anses grunda några skäl för att jämka avtalad förmedlingsprovision.

NN har genmält:

I intyget från NL (intyget refereras nedan, nämndens anmärkning) vidimerar hon att Mäklaren vidtagit omfattande åtgärder. Vad vidimerar NL och till vilken spekulant menar hon?

Han vidhåller att den högstbjudande spekulanten aldrig fick den information som han sa till Mäklaren att framföra till denne. Informationen var att han kunde ordna så att spekulanten kunde flytta in det datum som denne önskade.

Mäklaren har genmält:

Som framgår av åberopat intyg (intyget refereras nedan, nämndens anmärkning) har han och hans kollegor haft ett stort antal kontakter med NN i syfte att kunna möjliggöra en överlåtelse till den budgivare som var högstbjudande.

Inte i några av dessa omfattande kontakter med NN har denne velat medverka till att godkänna den av budgivaren föreslagna tillträdesdagen. Om NN hade lämnat denna information, hade det givetvis medfört att han, Mäklaren, hade lämnat detta besked till budgivaren.

Det korrekta förhållandet är dock det omvända, det vill säga NN var inte villig att acceptera budgivarens bestämda krav på tillträdesdag, vilket medförde att det inte fanns några förutsättningar att medverka till en överlåtelse mellan parterna. Man fick istället välja en annan budgivare med lägre bud för att kunna få en försäljning till stånd.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat uppdragsavtalet, budgivningslistan samt det köpekontrakt varigenom NN förvärvade sin nya bostad.

I budgivningslistan finns följande noterat vid budet om 2 395 000 kr. "Hoppar av – ej intresserad längre" samt "Nej tack då de hittat en annan fastighet utan villkorad inflyttning. Hittat annat när villkoret togs bort."

Mäklaren har gett in en vittnesattest från sin kollega NL med följande innehåll.

"Angående ärendet på Moränvägen 14 där NN var säljare och Mäklaren mäklare [...]. NN har fått olika förslag/rådgivning på alternativa lösningar av boende av Mäklaren men valt att avstå detta."

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

För skadeståndsskyldighet krävs dels ett uppsåtligt eller oaktsamt åsidosättande av fastighetsmäklarlagens skadeståndssanktionerade regler, dels en ekonomisk skada, dels ett orsakssamband mellan åsidosättandet och skadan.

Kravet på orsakssamband innebär i regel att åsidosättandet ska ha varit en nödvändig betingelse för skadans uppkomst. Annorlunda uttryckt skulle skadan inte ha uppkommit om mäklaren hade agerat aktsamt.

Det är normalt den skadelidande som har bevisbördan för samtliga dessa omständigheter: uppsåt eller oaktsamhet, orsakssamband och skada.

Allmänt om nedsättning av provision

Enligt 24 § fastighetsmäklarlagen kan mäklarens provision sättas ned om mäklaren har åsidosatt sina skyldigheter mot köpare eller säljare. För nedsättning krävs inte att någon har lidit ekonomisk skada till följd av mäklarens agerande eller underlåtenhet att agera. Inte heller krävs det att åsidosättandet skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Om åsidosättandet är av ringa betydelse ska någon nedsättning enligt samma bestämmelse dock inte ske.

Bedömningen i detta fall

NN har uppgett att han begär skadestånd. Nämnden finner emellertid att hans krav kan avse antingen skadestånd eller nedsättning av provision och väljer att pröva båda dessa grunder.

En mäklare ska vidarebefordra alla bud och meddelanden från spekulanter till säljaren, se prop. 1994/95:14 s. 46. På motsvarande vis bör mäklaren vara skyldig att vidarebefordra alla meddelanden från säljaren till spekulanterna.

Parterna är ense om att NN lämnade ett besked som Mäklaren skulle vidarebefordra till spekulanten. Parterna är dock oense om innehållet i beskedet. Mäklaren har hävdatt att NN:s besked var att spekulantens önskemål om tillträdesdag inte kunde tillgodoses. NN har hävdatt det motsatta, att beskedet var att önskemålet visst kunde tillgodoses.

Enligt nämndens mening är det inte tydligt att någon av parterna har bevisbördan för sitt påstående om innehållet i beskedet. Nämnden väljer därför att avgöra saken utifrån vad som med stöd av omständigheterna framstår som mest rimligt och sannolikt.

Villkoren i det köpekontrakt varigenom NN förvärvade sin nya bostad talar för att NN:s besked var att spekulantens önskemål inte kunde tillgodoses, så som Mäklaren uppgett. I köpekontraktet, som undertecknades den 11 augusti 2016, angavs tillträdesdagen till senast den 16 november 2016 men lämnades övrigt obestämd. Vidare angavs i kontraktets § 15 bland annat att "har säljaren inte hittat en ersättningsbostad upphör avtalet och fastigheten återgår till säljaren". Även om villkoret i § 15 lämnade en del i övrigt att önska vad gäller tydlighet, står det ändå klart att tillträdesdagen inte var bestämd och att hela avtalet under vissa förutsättningar kunde komma att återgå. Därmed är det mindre sannolikt att NN skulle ha lämnat beskedet att spekulantens önskemål kunde tillgodoses. I ärendet har NN inte heller redovisat hur han avsåg att lösa det alternativboende som han riskerade att behöva ordna med. Vidare har det inte framkommit något rimligt skäl till varför Mäklaren skulle ha vidarebefordrat ett felaktigt besked, särskilt inte som hans provision hade blivit högre om NN hade accepterat det högre budet.

Vid denna bedömning är det inte visat att Mäklaren agerade oaktsamt eller på annat sätt åsidosatte sina skyldigheter mot NN. NN:s krav kan redan av det skälet inte bifallas.

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.