

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen Sara Kroon Strindlund

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 100 000 kr.

Mäklaren har bestridit kravet.

GRUNDER**NN**

Vid en bodelning i samband med äktenskapsskillnad bad hon och hennes ex-make Mäklaren att göra en värdering av deras bostadsrätt i XX. Mäklaren kom då fram till ett värde om 550 000 kr, vilket hon redan då ansåg vara för lågt eftersom en bostad mitt över gatan värderades till 500 000 kr och den var inte genomgången alls medan deras bostad var helt genomgången med nytt kök, nytt duschrum, nya

golv överallt, inglasat uterum, inköpt braskamin, extra bod för verktyg och ved. Allt detta fanns alltså inte i den bostaden som värderades mitt över gatan, plus att den var 10-15 kvadratmeter mindre.

Vid bodelningen åsattes deras lägenhet ett värde om 550 000 kr och hon löstes ut med halva beloppet minus skatt. Endast sex månader senare värderades lägenheten av Mäklaren till 695 000 kr, som ett utgångspris vid en försäljning, och det är detta hon vänder sig emot. I XX är det osannolikt att en bostad ökar så mycket i värdering under en så pass kort tid som sex månader. Mäklaren har uppgett att bostaden "sticker ut" så att han kunde höja värderingen, men den såg precis likadan ut som när han gjorde den första värderingen.

På grund av Mäklaren har hon förlorat åtminstone 100 000 kr vid bodelningen.

Mäklaren

Han besökte den aktuella bostaden och uttryckte då en nivå på utgångspris som bedömdes som lämpligt vid en eventuell försäljning. Han uppfattade att han skulle bli kontaktad på nytt för eventuell skriftlig värdering. Någon ytterligare kontakt i detta avseende blev dock inte aktuell. Vid det aktuella besöket rekommenderade han att, vid en värdering i samband med bodelning, bör flera olika värderingsmän värdera bostaden. I detta sammanhang underströk han också att värdet på bostaden visar sig först när lägenheten säljs på öppna marknaden samt att familjerättsjurist bör anlitas för utformning av bodelningsavtal. Något uppdrag att bedöma värdet på bostaden i syfte att använda i bodelningsavtal har inte förelegat. Den omständighet att detta utgångspris, som han initialt föreslagit, sedan använts inom ramen för bodelningsavtal, är något som han inte kan bära ansvar för.

Varken NN eller hennes ex-make betalade något för den påstådda värderingen. Mötet med paret handlade om att lämna en muntlig uppgift inledningsvis för att därefter få återkoppling om ett möjligt försäljningsuppdrag eller värderingsuppdrag.

När han senare fick ett försäljningsuppdrag för bostaden, använde han ett högre utgångspris än det som han nämnt tidigare. Detta med anledning av ett önskemål från uppdragsgivaren och med hänsyn till viss prishöjning på orten. Detta agerande från hans sida kan inte betraktas som klandervärt.

Han bekräftar att bostaden vid ett senare tillfälle såldes för 1 000 000 kr.

NN har genmält:

Hennes ex-make ville ha en värdering av bostaden då han kände sig orolig för att inte klara av kostnaden efter separationen. Han ville bo kvar i deras gemensamma bostad och skulle ta kontakt med en mäklare för att få en värdering. Han tog således kontakt med Mäklaren för en sådan. Om han fick en skriftlig värdering eller inte vet hon inte, och inte heller om han betalade något för värderingen. Mäklarens värdering blev 550 000 kr.

I svaret från Mäklarens försäkringsbolag har man "konstaterat" att nivån var ett utgångspris vid en eventuell försäljning. Detta är en efterhandskonstruktion, så sa Mäklaren aldrig. Värderingen gjordes helt med tanke på att hennes ex-make skulle kunna ha ekonomiska resurser att bo kvar i bostaden efter separationen. Att Mäklaren i så fall skulle bli kontaktad för att göra en skriftlig värdering är också en efterhandskonstruktion, de var vid tillfället på det klara med att bostaden hade ett värde om 550 000 kr, så som Mäklaren hade uppgett. Hon tyckte redan då att det var lite lågt eftersom hela huset var genomgången med nya ytskikt överallt, nytt kök samt installation av braskamin, bygge av nytt förråd samt nytt duschrum.

En efterhandskonstruktion är också att Mäklaren skulle ha sagt att flera värderingsmän borde användas. Hon tror faktiskt att hon bättre kommer ihåg vad en mäklare säger till henne än vad en mäklare kommer ihåg att han säger till en kund bland många.

Mäklaren har uppgett att de borde ha tagit en jurist till hjälp för att upprätta bodelningshandlingarna. Detta är helt taget ur luften då hon själv har upprättat sådana dokument som banktjänsteman och har utbildning för ändamålet, det skulle hon ha protesterat emot. Mäklaren ansvarar naturligtvis inte för hur de upprättade sin bodelning och det har inget med att göra vilken värdering han har gjort.

Hon invänder mot att Mäklarens värdering inom sex månader gick från 550 000 kr till 690 000 kr och att slutpriset sedan blev 1 000 000 kr. Det känns för henne att han har varit klandervärd i sitt agerande mot henne. Mäklaren höll dessutom budgivningen hemlig, ingen kunde gå in och kolla hur det låg till. Han måste helt ha missat marknaden och bostadens rätta värde. Att det har förekommit något oegentligt såsom kontakt eller någon slags överenskommelse mellan hennes ex-make och Mäklaren för att få en så låg värdering har hon dock inga belägg för.

UTREDNINGEN

I ett mejl till NN den 26 maj 2017 skrev Mäklaren bland annat följande.

”Även om jag hade fått ett ”officiellt” uppdrag att värdera er bostad så är jag övertygad om att min värdering inte skulle skilja sig så mycket från den högst osäkra bedömning som ni fick av mig i samband med vårt möte. Som jag nämnde då så finns det för lite statistik och egentligen inte någon statistik som underbygger den nu fastställda köpeskillingen.”

NÄMNDENS BEDÖMNING

En första fråga är om Mäklaren överhuvudtaget uttalade sig om lägenhetens marknadsvärde. I sitt yttrande till FRN har Mäklaren uppgett att han vid mötet med NN inte uttalade sig om marknadsvärdet utan endast angav ett lämpligt utgångspris vid en eventuell försäljning. Av det ovan refererade mejlet den 24 maj 2017 framgår emellertid, enligt nämndens mening, att Mäklaren gjorde en bedömning av marknadsvärdet, låt vara att han förnekade att han mottog och accepterade ett formellt värderingsuppdrag och dessutom gjorde gällande att värderingen var osäker. Det har inte heller invänts mot påståendet att det belopp som Mäklaren nämnde var 550 000 kr.

Nämnden konstaterar vidare att Mäklaren inte har invänt mot NN:s påstående att 550 000 kr inte avspeglade lägenhetens marknadsvärde. Nämnden utgår därför från NN:s uppgift i denna del. För att uppgiften är riktig talar i viss mån också det faktum att lägenheten ett halvår senare såldes för 1 000 000 kr.

Hade då NN fog för att sätta tillit till Mäklarens uppgift om värdet i den meningen att uppgiften kunde ligga till grund för en bodelning? Att en mäklare på fråga från en möjlig uppdragsgivare uttalar sig om en bostads marknadsvärde innebär inte att mäklaren uttalar sig med risk för skadeståndsansvar. För skadeståndsansvar krävs att det står klart för mäklaren att uppdragsgivaren anser att det har ingåtts ett värderingsuppdrag, det vill säga att mäklaren ska bedöma marknadsvärdet inom ramen för sitt professionella ansvar. Om detta står klart för mäklaren, och denne inte vill acceptera ett sådant uppdrag, måste han klargöra detta för motparten. Om han inte gör det, kan ett avtal om värdering anses ha träffats, se rättsfallen NJA 1977 s. 92 och NJA 1992 s. 243.

I detta fall har NN, som har bevisbördan, inte visat att det stod klart för Mäklaren att hon ansåg att hon och/eller hennes ex-make lämnade ett professionellt värderingsuppdrag. Nämnden tillägger att omständigheterna kring mötet – ett möjligt

förmedlingsuppdrag – närmast tyder på att Mäklaren *inte* insåg detta. Även det faktum att varken NN eller hennes ex-make, enligt vad Mäklaren oemotsagd uppgett, betalade något för den påstådda värderingen talar mot att Mäklaren uppfattade det som ett formellt värderingsuppdrag. NN:s krav kan därför inte bifallas.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Stina Schmerer, Villaägarnas Riksförbund, Ismahan Ayranci, 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.