

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen Ann Lindblom

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 700 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

Genom köpekontrakt den 8 november 2016 förvärvade NN lägenheten nr XX i Brf YY för 6 100 000 kr, motsvarande ett kvadratmeterpris om 100 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

GRUNDER

NN

Hösten 2016 var han och hans sambo i behov av en bostad då de nyligen flyttat tillbaka till Sverige efter att ha bott utomlands i flera år och fått en dotter i oktober 2016. Den 7 november 2016 kontaktade han Mäklaren om en förhandsvisning av en lägenhet om tre rum och kök. Dagen efter lade han ett bud på begärt pris om 4 875 000 kr, vilket Mäklaren inte accepterade. Mäklaren accepterade inte heller några av de efterföljande bud som han gav. Mäklaren sade att mycket hade hänt på bostadsmarknaden under de år de bott utomlands och att kvadratmeterpriset i ZZ i dag låg på 100 000 kr. Mäklaren sa att lägenheten inte skulle säljas för under 100 000 kr/kvm, det vill säga för 6 100 000 kr, trots att lägenheten annonserades ut för 4 875 000 kr.

Han ansåg att 100 000 kr/kvm för en lägenhet i behov av renovering var väldigt mycket. Han försökte bilda sig en uppfattning om prisnivån på bostadsmarknaden i Stockholm, vilket är svårt för en lekman som inte har tillgång till den försäljningsstatistik som fastighetsmäklare har. Senare har han förstått att det finns webbplatser som till exempel www.booli.se.

Eftersom han litade på Mäklaren lade han slutligen ett bud om 6 100 000 kr, vilket Mäklaren och säljarna accepterade, och en kontraktsskrivning bestämdes till samma dag. I samband med kontraktsskrivningen på mäklarkontoret meddelade Mäklaren att det hade inkommit ytterligare ett bud om 6 200 000 kr. Detta skedde ett par minuter innan de skulle skriva under köpeavtalet. Mäklaren försökte förmå honom att höja sitt bud, vilket han inte var beredd att göra. Säljarna valde att gå vidare med kontraktsskrivningen med honom.

Drygt en vecka efter kontraktsskrivningen kom lägenheten ovanför den han köpte ut till försäljning via en annan mäklarfirma. Budgivningen slutade på 5 100 000 kr, det vill säga 85 000 kr/kvm. En prisskillnad på 1 000 000 kr för två lägenheter som var i samma risiga skick. Säljarna av lägenheten ovanför den han köpt accepterade inte slutbudet om 5 100 000 kr i november. I januari 2017 utannonserades denna lägenhet på nytt, denna gång med Mäklaren som fastighetsmäklare. Budgivningen slutade denna gång på 5 400 000 kr. I januari 2017 upptäckte han att ett flertal nyrenoverade lägenheter i föreningen AA och på ZZ sålts i oktober-januari till ett kvadratmeterpris om cirka 90 000 kr. Han insåg att han blivit grundlurad av Mäklaren. Han hade betalat 100 000 kr/kvm för en lägenhet i stort behov av renovering, där marknadspriset i själva verket låg runt 90 000 kr/kvm för nyrenoverade lägenheter.

I januari 2017 kontaktade han Mäklaren och bad honom förklara ovanstående. Han fick inget svar på denna fråga. Han bad även Mäklaren vid fem tillfällen att skicka kontaktuppgifter till personen som påstods ha inkommit med budet om 6 200 000 kr. Mäklaren valde vid fyra tillfällen att inte besvara denna fråga, vilket finns dokumenterat. Efter den femte förfrågningen svarade Mäklaren att budet om 6 200 000 kr var ett "indikativt bud". Hans egen bedömning är att påståendet om ett "indikativt bud" är en efterhandskonstruktion som Mäklaren hittade på då han, NN, började ställa frågor om detta. Det faktum att Mäklaren vid fyra tillfällen ignorerade hans skriftliga förfrågan om kontaktuppgifter till personen som han påstått lagt ett bud om 6 200 000 kr i november 2016 måste anses som besvärande som Mäklaren. Han kan inte tolka dennes agerande på annat sätt än att det s.k. budet om 6 200 000 var ett påhittat bud, för att ge sken av att han betalat ett marknadsmässigt pris för lägenheten.

En fastighetsmäklare ska tillgodose både säljarens och köparens intressen. Han anser att Mäklaren inte har tillgodosett hans intressen och medvetet sålt en lägenhet till ett mycket högt överpris som inte avspeglade marknadsvärdet i november 2016. Han anser att Mäklaren har agerat bedrägligt och oetiskt på ett flertal punkter, vilket har drabbat honom ekonomiskt negativt:

- Mäklaren använde sig av ett lockpris om 4 875 000 kr, när denne i praktiken inte accepterade bud under 6 100 000 kr.
- Mäklaren har vilselett honom om kvadratmeterpriset för bostadslägenheter i bostadsrättsföreningen AA och ZZ i november 2016.
- Mäklaren har varken dokumenterat de första buden som han lade (det vill säga buden han lade innan sitt slutgiltiga bud om 6 100 000 kr), eller det bud om 6 200 000 kr som Mäklaren påstår inkom den 8 november. Hans bedömning är att Mäklaren i det senare fallet använde sig av ett påhittat bud i syfte att få igång en budgivning och trissa upp köpeskillingen ytterligare, detta då han befann sig i ett utsatt läge och var på väg att skriva under ett köpeavtal.
- Mäklaren har underlåtit att rapportera om brister i lägenheten som inte går att upptäcka vid en lägenhetsvisning, till exempel trasig diskmaskin, trasig tvättmaskin, trasig och läckande vattenkran i köket, trasiga köksluckor, trasiga fönster etc.

Hans bedömning är att ett marknadsmässigt pris för lägenheten i fråga vid tidpunkten i november 2016 var cirka 85 000 - 90 000 kr/kvm. Han anser att han har lidit en ekonomisk skada på grund av Mäklarens bedrägliga beteende.

Skadeståndet har beräknats som mellanskillnaden mellan det han betalade för lägenheten, 6 100 000 kr, i november 2016 och den summa Mäklaren sålde lägenheten ovanför hans, 5 400 000 kr, i januari 2017. Mäklaren har inte på ett tillfredsställande sätt förklarat hur det kom sig att budgivningen på den lägenheten slutade på 5 100 000 kr, det vill säga 1 000 000 kr under det pris som han betalade, ett par veckor efter att han skrivit under köpekontraktet. Ett marknadsmässigt pris för den lägenhet han köpte torde ligga i intervallet 5 100 000 - 5 400 000 kr. En trerumslägenhet om 62 kvadratmeter i hans trapphus såldes i november 2017 för 5 000 000 kr, det vill säga 80 645 kr/kvm, vilket torde ge en indikation om det överpris han betalade.

Mäklaren

NN har gjort gällande att han har lidit en ekonomisk skada uppgående till 700 000 kr genom att:

1. Han, Mäklaren, har använt sig av ett lockpris om 4 875 000 kr, när han i praktiken inte accepterade bud under 6 100 000 kr.
2. Han har vilselett NN om kvadratmeterpriset för bostadsrättslägenheter i bostadsrättsföreningen AA och ZZ i november 2016.
3. Han varken har dokumenterat det första budet som NN lade innan budet om 6 100 000 kr eller det påstådda budet om 6 200 000 kr inkom.
4. Han har underlåtit att informera om brister i lägenheter som till exempel trasig diskmaskin, trasig tvättmaskin, trasig och läckande vattenkran i köket, trasiga köksluckor, trasiga fönster etc.

Han bestrider NN:s skadeståndskrav i dess helhet då han inte i något hänseende har agerat oaktsamt vid utförandet av sitt förmedlingsuppdrag. Han anser inte heller att det är visat att NN har lidit en skada, i varje fall är det inte visat att skadan uppgår till 700 000 kr.

Han anser också att NN har reklamerat för sent, varför dennes rätt till skadestånd har gått förlorad.

Oaktsamhet

Det stämmer att han höll en privat visning för NN den 7 november 2016. Efter visningen ringde NN till honom och frågade vad säljarna kunde tänka sig att sälja lägenheten för mot att de ställde in de kommande annonserade visningarna. Han

ringde säljarna och frågade dem vad de ville ha för pris för lägenheten för att sälja den innan de planerade visningarna och därmed gå miste om möjligheten till en eventuell budgivning. Efter telefonsamtalet med säljarna ringde han upp NN och meddelade att säljarna ville ha 6 100 000 kr för lägenheten för att sälja den innan de planerade visningarna. NN lade då ett bud på 6 100 000 kr med villkor att köpekontrakt på lägenheten skrevs samma dag, det vill säga den 8 november 2016.

Efter telefonsamtalet med NN skickade han ett sms till de spekulanter som hade anmält intresse för lägenheten inför de kommande visningarna och meddelade att det fanns ett bud på lägenheten och att de fick höra av sig snarast om intresse fanns. Precis innan kontraktsskrivningen var det en spekulant, ett par, som hörde av sig och meddelade att de var fortsatt intresserade av lägenheten, men att de inte ville lägga något bud förrän de hade fått se den. De kunde komma och titta på lägenheten dagen därpå. Han informerade spekulanterna om att han och säljarna satt i receptionen för att skriva kontrakt på lägenheten och att budet som var lagt av NN gällde under förutsättning att köpekontrakt skrevs samma dag. Han lovade att informera säljarna om spekulanternas telefonsamtal och frågade om de kunde ge en indikation på vilket bud de skulle kunna tänka sig att lägga om de fick se lägenheten. Spekulanterna uppgav då 6 200 000 kr, men de ville inte lägga något bud förrän de hade fått se lägenheten. Han pratade med säljarna i enrum för att höra om de önskade gå vidare med affären med NN eller avvakta och se hur situationen utvecklade sig med de andra spekulanterna. Säljarna valde att gå vidare med affären med NN. Han berättade därefter för NN varför han hade pratat med säljarna i enrum.

Han har aldrig sagt att han har fått ett bud på 6 200 000 kr utan det var endast en indikation från spekulanterna om vad de kunde tänka sig att lägga för bud efter att ha fått se lägenheten. Eftersom han inte har mottagit något bud på 6 200 000 kr, finns detta heller inte upptaget i budgivningslistan. Han har inte heller mottagit något annat bud från NN än det på 6 100 000 kr som denne lade efter att ha fått veta vad säljarna var beredda att släppa lägenheten för mot att ställa in kommande visningar.

Även om det skulle förhålla sig så att NN faktiskt lade bud som understeg 6 100 000 kr, saknar det betydelse då säljarna ville ha 6 100 000 kr för att släppa lägenheten innan de planerade visningarna och då NN också accepterade det priset. Det saknar även betydelse om spekulanterna som ringde precis innan kontraktsskrivningen skulle ha lagt ett bud på 6 200 000 kr – vilket de inte gjorde – då det påstådda budet låg över NN:s bud och således inte kan ha påverkat det slutliga priset.

Han tillbakavisar även NN:s påstående om att han skulle ha uppgett att kvadratmeterpriserna i bostadsrättsföreningen AA och ZZ låg på 100 000 kr.

Utgångspriset om 4 875 000 kr var inte något lockpris. Utgångspriset var satt utifrån bedömt marknadsvärde på bostadsrättslägenheten. Den slutliga köpeskillingen om 6 100 000 kr speglar inte nödvändigtvis det bedömda marknadsvärdet. Den slutliga köpeskillingen var det pris som säljarna ville ha för att vara beredda att sälja bostadsrättslägenheten innan de planerade visningarna, eftersom de i så fall skulle gå miste om möjligheten till en eventuell budgivning. NN accepterade det pris som säljarna ville ha. NN:s accept av säljarnas pris har inte något med lockpris att göra. Det var inte heller han, Mäklaren, som föreslog den slutliga köpeskillingen. Frågan huruvida utgångspriset var för lågt eller inte saknar betydelse för den eventuella skada som NN påstår sig ha lidit. Det föreligger således inte något orsakssamband mellan ett eventuellt lockpris och påstådd skada.

Gällande NN:s påstående i punkt 4 ovan så har han, Mäklaren, inte känt till nämnda brister i bostadsrättslägenheten. Säljarna har inte upplyst honom om de fel och brister som Mäklaren gör gällande mot honom mer än vad som framgår av den frågelista som säljarna har fyllt i och som också NN tog del av. Av det som NN gör gällande i ärendet framgår av frågelistan att det är lite glapp i inställningsvredets display på tvättmaskinen. Han har i övrigt inte själv vid sitt korta besök i bostadsrättslägenheten inför förmedlingsuppdraget uppmärksammat att vitvarorna inte fungerar eller att köksluckorna och fönstren har varit trasiga. Han har inte heller någon skyldighet att särskilt kontrollera om vitvaror fungerar och har inte heller haft någon anledning att misstänka att de skulle vara trasiga. Han har i objektsbeskrivningen och genom tillhandahållandet av frågelistan uppgett den information om lägenhetens skick som han fick från säljarna. Han noterar också att NN inte närmare har utvecklat vad bristerna består i, framför allt inte gällande de trasiga köksluckorna och fönstren.

Reklamation

Han och NN har haft en mejlkorrespondens den 23, 24 och 30 januari 2017. Det första mejl som NN skickade, den 23 januari 2017 kl. 16:29, var även adresserat till en av säljarna. Av mejlkorrespondensen i sin helhet framgår att NN framförde kritik mot både honom och säljaren, men han uppgav inte någonstans att han krävde ersättning från Mäklaren för den skada som han anser att han har lidit. NN:s yrkande bestod i stället av att han ville ha en nedsättning av köpeskillingen av säljarna.

Han har inte vid något tillfälle under mejlkorrespondensen i januari 2017 uppfattat att NN riktade något skadeståndskrav mot honom utan endast att denne yrkade på nedsättning av köpeskillingen av säljarna. Han har uppfattat att NN inte var nöjd med det pris som betalades för bostadsrättslägenheten och att NN tyckte sig ha blivit vilseledd kring marknadsvärdet på bostadsrätten av honom och säljarna. Med anledning av detta informerade han NN i mejl den 24 januari 2017 kl. 15:15 rent allmänt om vad som gällde om NN ville framställa ett skadeståndskrav mot honom som fastighetsmäklare.

Att NN har uttryckt att han är missnöjd med hur han, Mäklaren, har utfört sitt förmedlingsuppdrag, innebär inte att NN ska anses ha framställt en reklamation mot honom. NN har inte vid något tillfälle underrättat honom om att han kräver ersättning från honom. Även efter att han hade informerat NN om hur denne kunde gå tillväga om han ville framställa ett skadeståndskrav, gjorde NN inte detta.

Reklamationsfristen enligt fastighetsmäklarlagen började löpa senast den 23 januari 2017 då NN insåg eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för kravet mot honom. Genom att ha framställt en reklamation mot först genom anmälan till FRN den 4 september 2017, det vill säga mer än sju månader efter reklamationsfristens startpunkt, har reklamation skett för sent.

NN har genmält:

I Mäklarens inlägga framgår det att han lägger över ansvaret på säljarna vad gäller priset 6 100 000 kronor. Mäklaren var personligen starkt drivande i att trissa upp priset på lägenheten till slutskillingen om 6 100 000 kronor. Mäklaren var väl insatt i att priset om 6 100 000 kronor låg långt över ett marknadsmässigt pris för lägenheten i fråga vid försäljningstillfället, eftersom denne har tillgång till försäljningsstatistik av bostadslägenheter (vilket han själv inte har eller hade). Hans uppfattning är att Mäklaren utnyttjade det faktum att han bott utomlands fram till hösten 2016 och därmed inte var insatt i hur prisnivån på bostadsmarknaden i Stockholm såg ut vid tillfället. Mäklaren framhöll gång på gång att ett marknadsmässigt pris för bostadsrätter i ZZ vid tidpunkten var 100 000 kronor per kvadratmeter. En seriös fastighetsmäklare ska tillvarata både köparens och säljarens intressen i samband med en försäljning av en bostadsrätt. Det innebär till exempel att mäklaren ska säkerställa att en köpare inte betalar ett överpris för en bostad, vilket skett i hans fall. Mäklaren har valt att inte ge en förklaring till hur det kommer sig att marknadsvärdet för lägenheten som såldes ovanför den han köpt var en miljon kr lägre vid samma tidpunkt. Han anser att Mäklaren har agerat oaktsamt och försatt honom i en mycket svår ekonomisk situation.

Mäklaren har underlåtit att dokumentera samtliga bud som han lade samt det bud som ytterligare en budgivare lade (det vill säga budet om 6 200 000 kronor som med stor sannolikhet är påhittat av Mäklaren). Enligt lag är Mäklaren skyldig att dokumentera samtliga inkomna bud, vilket denne således inte har gjort i detta fall. Han noterar att Mäklaren väljer att inte kommentera att denne dels har begått ett lagbrott i och med sin underlåtenhet, dels agerat i strid med god fastighetsmäklarsed. Istället väljer Mäklaren att gå på gång poängtera att han skickat in sin reklamation "för sent", som ett argument för att avvisa hans skadeståndsanspråk. Hans uppfattning är att Mäklaren agerar oetiskt i och med detta, och utnyttjar det faktum att han som lekman inte har samma kunskap om hur fastighetsaffärer går till som Mäklaren. Han vill understryka att Mäklaren underlät att informera honom om att en reklamation måste ske inom två månader efter ett undertecknat köpekontrakt. Han anser att detta är ytterligare ett exempel som illustrerar Mäklarens bedrägliga beteende.

Med tanke på att det tog nästan fem månader för Mäklarens ansvarsförsäkringsbolag att fatta beslut om att avvisa hans skadeståndsanspråk, blir det paradoxalt att Mäklaren och försäkringsbolaget framhåller tidsaspekten som sitt starkaste argument. Anledningen till att han skickade in sitt skadeståndsanspråk i september 2017 var på grund av att det tog tid att konsultera en jurist samt ett par fastighetsmäklare i ärendet. Efter dessa konsultationer blev han varse om att Mäklaren dels begick ett lagbrott i och med att han inte redovisade samtliga inkomna bud, dels agerade i strid med god fastighetsmäklarsed. Mäklaren har inte företrätt hans intressen och medvetet vilselett honom om det aktuella marknadsvärdet för bostadslägenheter i ZZ vid försäljningstillfället (inklusive ett skäligt pris för lägenheten i fråga).

Mäklaren har genmält:

Beträffande NN:s påstående att en fastighetsmäklare ska tillvarata både köparens och säljarens intressen i samband med en fastighetsförmedling, så stämmer det med undantag för just frågan gällande priset på bostaden. Det framgår uttryckligen av 8 § 2 st. fastighetsmäklarlagen att mäklarens opartiskhet inte gäller priset på bostaden utan att fastighetsmäklaren istället särskilt ska beakta uppdragsgivarens (i det här fallet säljarnas) ekonomiska intressen.

Han bestrider NN:s påstående om att han skulle ha utnyttjat det faktum att NN hade bott utomlands och således, enligt egen uppgift, inte var insatt i prisnivån på bostadsmarknaden i Stockholm. Han bestrider även att han skulle ha sagt att marknadsmässigt pris för bostadsrätter i området var 100 000 kr.

NN har önskat en förklaring till hur det kommer sig att marknadsvärdet för bostadsrättslägenheten ovanför hans var en miljon lägre. Slutpriset för bostadsrättslägenheten ovanför NN:s lägenhet slutade efter budgivning på 5 400 000 kr, vilket innebär en skillnad på 700 000 kr och inte 1 000 000 kr. Lägenheten ovanför NN:s såldes efter det att NN hade köpt sin lägenhet och den såldes efter budgivning. NN köpte sin lägenhet efter en förhandsvisning till ett pris som säljarna ville ha för att ställa in kommande visningar. NN:s lägenhet blev således aldrig föremål för en budgivning. Eftersom olika förutsättningar har gällt vid de två försäljningarna, och lägenheten ovanför NN:s lägenhet såldes efter den aktuella lägenheten, kan han inte se vilken relevans slutpriset för den lägenheten har för ärendet. Han framförde säljarnas besked att de ville ha 6 100 000 kr för att sälja lägenheten före inplaneerade visningar och detta pris accepterade NN.

När det gäller NN:s påstående om att han underlät att dokumentera samtliga inkomna bud vill han anföra följande. I budgivningslistan dokumenterade han NN:s bud om 6 100 000 kr. Han har inte uppfattat att NN lade några andra bud än detta. Även om det skulle vara så att NN lade ett bud som understeg budet om 6 100 000 kr, saknar det betydelse då säljarna ville ha 6 100 000 kr för att sälja innan de planerade visningarna. Att det i budgivningslistan inte finns registrerat något bud på 6 200 000 kr beror på att det inte har inkommit något sådant bud. En fastighetsmäklare ska endast registrera inkomna bud.

NN har genmält:

Han bestrider Mäklarens version av händelseförloppet. Han anser att Mäklaren inte tar ansvar för sin påträngande säljstil, där denne har farit med osanning vad gäller till exempel det aktuella marknadsvärdet för bostadslägenheter i ZZ hösten 2016. Han vidhåller att Mäklaren inte har tillvaratagit hans intressen i denna affär. Mäklaren besitter som mäklare unik kunskap och information om slutpriser på bostadsaffärer. Han anser att det är en mäklares skyldighet att informera en köpare ifall denne är på väg att köpa en bostad till ett pris som ligger långt över det aktuella marknadsvärdet, vilket Mäklaren inte gjort. Istället har Mäklaren aktivt drivit på att han skulle höja sina bud.

Han konstaterar att Mäklaren fortfarande har valt att inte besvara frågan hur det kom sig att denne vid fyra tillfällen ignorerade hans förfrågan om kontaktuppgifter till personerna som lade budet om 6 200 000 kronor. SMS-korrespondensen som Mäklaren gett in inträffade efter hans femte förfrågan till Mäklaren. Hans bedömning är att Mäklaren påstående, att budet om 6 200 000 kr var indikativt, är en

efterhandskonstruktion. Det mest troliga är att Mäklaren har använt sig av ett fiktivt bud om 6 200 000 kr i syfte att förmå honom att höja sitt bud ytterligare.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat frågelistan, budgivningslistan samt mejl och sms mellan NN och Mäklaren.

Under handläggningen skrev nämnden följande till NN.

”Det nämnden framför allt ville ha svar på var om ditt bud om 6 100 000 kr var ett s.k. villkorat bud, så som mäklaren beskrivit i sin inlägga. Alltså att budet endast gällde under förutsättning att köpekontrakt skrevs samma dag och att säljaren avblåste vidare marknadsföringsaktiviteter.”

NN besvarade nämndens fråga enligt följande.

”Som lekman är jag inte insatt i den terminologi ("villkorat bud") som fastighetsmäklare använder. Jag kan konstatera att sett i efterhand förstår jag att Mäklaren och säljarna var angelägna om att teckna kontrakt snarast möjligt, eftersom jag förmåtts att lägga ett bud som låg långt över det aktuella marknadsvärdet.

Enligt Mäklaren inkom det ytterligare ett bud om 6 200 000 kronor, efter att jag lagt mitt sista bud om 6 100 000 kronor. Mäklaren försökte förmå mig att höja mitt bud ytterligare, vilket jag inte var villig att göra. Mäklaren hade således inte "avblåst vidare marknadsföringsaktiviteter". Budet om 6 200 000 kronor dokumenterades aldrig. När jag i efterhand frågade Mäklaren om anledningen detta ignorerade han initialt min fråga. Ifall Mäklaren haft "rent mjöl i påsen" borde han ha besvarat min fråga per omgående. Mäklaren besvarade min fråga först efter en femte (!) påminnelse, och påstod då att budet om 6 200 000 var ett så kallat indikativt bud. Min bedömning är att Mäklarens svar är en efterhandskonstruktion, då han insåg att jag ställde kritiska frågor om hans agerande i samband med lägenhetsaffären.”

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att han eller hon uppsåtligt eller av oaktsamhet har åsidosatt någon skadeståndssanktionerad regel i fastighetsmäklarlagen, dels att det har uppkommit en ekonomisk skada, dels att det finns ett orsakssamband mellan mäklarens åsidosättande och skadan.

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

Det är normalt den skadelidande som har bevisbördan för samtliga dessa omständigheter: uppsåt eller oaktsamhet, orsakssamband och skada. Vad gäller orsakssambandet behöver detta inte alltid vara fullt styrkt utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

Den skadelidande måste reklamera felet i mäklartjänsten inom skälig tid. Om det inte sker, faller rätten till skadestånd bort.

Har NN reklamerat i rätt tid?

Den som vill kräva skadestånd av en mäklare ska enligt 26 § fastighetsmäklarlagen reklamera inom skälig från det att han eller hon insett eller bort inse "de omständigheter som ligger till grund för kravet". Med det sistnämnda menas dels mäklarens åsidosättande av sina skyldigheter, dels att åsidosättandet har orsakat en ekonomisk skada. Vad som utgör en skälig tid varierar med omständigheterna.

Av reklamationen ska framgå i vilket avseende som den skadelidande anser att mäklaren har brustit. Mäklaren ska vidare få klart för sig att den skadelidande överväger att göra en rättslig påföljd gällande. Kravet på det sistnämnda torde dock inte vara särskilt högt ställt, jfr rättsfallet NJA 1988 s. 335.

Lagtexten i 26 § fastighetsmäklarlagen anger att den skadelidande ska underrätta mäklaren om "detta", vilket rent språkligt syftar på en underrättelse om skadeståndskrav. I förarbetena, prop. 2010/11:15 s. 63 f., anges dock att den skadelidande inte behöver ange vilket eller vilka anspråk som kommer att framställas mot mäklaren. Det torde således räcka med en s.k. neutral reklamation.

I detta fall började reklamationsfristen, enligt nämndens mening, att löpa senast den 23 januari 2017 då NN mejlade Mäklaren och säljaren i ärendet. Av mejlet framgår att NN senast vid den tidpunkten var medveten om de omständigheter som han lagt till grund för huvuddelen av sitt krav (nämnden bortser här från kravet avseende felaktiga vitvaror m.m.). NN var således skyldig att reklamera inom skälig tid från den 23 januari 2017.

Som angetts ovan ställs det inte särskilt höga krav på precisionen i en reklamation. Det viktiga för mäklaren är att få klart för sig att det riktas ett krav mot honom eller henne och vad kravet huvudsakligen rör sig om, detta för att kunna anmäla saken till sitt ansvarsförsäkringsbolag, vidta åtgärder för regress (återkrav) mot säljaren,

säkra bevisning och/eller söka begränsa skadan. Nämnden anser att reklamation mot Mäklaren i varje fall skedde genom NN:s mejl den 30 januari. Att mejlet utmynnade i ett krav på prisavdrag mot säljaren föranleder inte någon annan bedömning. Nämnden noterar att Mäklaren i ett mejl till NN den 24 januari frågade om Mäklaren ville begära skadestånd av honom och hänvisade till FRN. Mäklaren måste alltså ha uppfattat att NN:s krav även framställdes, eller skulle kunna komma att framställas, mot honom.

Sammanfattningsvis anser nämnden att reklamation skedde senast inom en vecka efter det att reklamationsfristen började löpa. Det innebär att reklamation med god marginal har skett inom skälig tid.

Har NN lidit en ekonomisk skada?

NN har hänvisat till att flera liknande lägenheter i samma förening såldes för 85 000 – 90 000 kr/kvm vid den aktuella tidpunkten, och enligt NN:s uppfattning var 100 000 kr/kvm inte ett marknadsmässigt pris för lägenheten. Mäklaren har inte förnekat NN:s uppgifter om kvadratmeterpriserna i de andra försäljningarna och inte heller fört fram några uppgifter som skulle kunna visa att de 100 000 kr/kvm var ett marknadsmässigt pris för just den aktuella lägenheten. Mäklaren har visserligen uppgett han inte anser att det är visat att NN har lidit någon skada, eller att skadan i varje fall inte uppgår till 700 000 kr, men han har inte på något sätt konkretiserat eller försökt visa detta. Dessutom har Mäklaren förnekat att han använde sig av ett lockpris, vilket innebär att han samtidigt bekräftat att hans egen värdering av lägenheten låg rätt långt under 6 100 000 kr. Utgångspriset var ju 4 875 000 kr, vilket innebär att Mäklaren knappast kan ha värderat lägenheten till mycket mer än 5 500 000 kr. (Se vidare nedan under rubriken "Orsakssamband; lockpris" angående hur nämnden har kommit fram till det beloppet.)

På grundval av den begränsade utredning som parterna lagt fram anser nämnden det visat att NN betalade ett pris som översteg marknadsvärdet, det vill säga det mest sannolika priset vid en försäljning, och att det därmed föreligger en skada.

Oaktsamhet; uppgift om kvadratmeterpriser i området

Enligt 8 § 2 st. fastighetsmäklarlagen ska en mäklare ta till vara både säljarens och köparens intresse. Inom ramen för de krav som god fastighetsmäklarsed ställer ska mäklaren, enligt samma bestämmelse, särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Det sistnämnda innebär att mäklaren har både rätt och skyldighet att verka för ett så högt pris som möjligt. Det gäller även om effekten skulle bli att priset överstiger marknadsvärdet. Att mäklaren ska verka för ett så högt pris som

möjligt får dock inte komma i konflikt med god fastighetsmäklarsed. I begreppet god fastighetsmäklarsed ligger bland annat att lämna korrekta uppgifter och att besvara frågor sanningsenligt. Frågan är om Mäklaren gjort detta.

NN har påstått att Mäklaren sa att kvadratmeterpriserna i området låg på 100 000 kr. Om Mäklaren verkligen sa så, har han uppsåtligen eller åtminstone av oaktsamhet brutit mot god fastighetsmäklarsed; som framgått ovan har ju nämnden funnit det visat att kvadratmeterpriserna understeg 100 000 kr, se ovan under rubriken "Har NN lidit en ekonomisk skada?".

Det kan finnas omständigheter som talar för att Mäklaren lämnade den uppgift om kvadratmeterpriser som NN gjort gällande. Frågan hänger delvis ihop med en annan fråga, nämligen om NN lämnade ett villkorat bud eller inte. Ett villkorat bud innebär ofta att budet ska antas omedelbart och att det inte får kommuniceras med övriga spekulanter. Tanken är att det villkorade budet ska "stänga" en pågående budgivning eller förhindra att en budgivning inleds. Ett villkorat bud läggs därför normalt på en nivå som markant överstiger utgångspriset eller tidigare lagda bud. Om NN:s bud om 6 100 000 kr var ett villkorat bud, blir det inte ologiskt att budet markant översteg utgångspriset. Om det däremot *inte* var fråga om ett villkorat bud, blir det svårbegripligt varför NN skulle ha lagt ett så högt bud. Den enda rimliga förklaringen blir i så fall att det gick till så som NN uppgett, det vill säga att Mäklaren uppgav att kvadratmeterpriserna i området låg runt 100 000 kr.

Mäklaren har gjort gällande att NN lade ett villkorat bud; det skulle antas omedelbart och säljaren skulle ställa in de planerade visningarna. NN har, på särskild fråga från nämnden, lämnat det inte helt klagande svar som refererats ovan. För Mäklarens uppgift att det var fråga om ett villkorat bud talar det faktum att det i budgivningslistan fanns en anteckning vid budet med följande innehåll: "Under villkor att skriva överlåtelseavtal i dag. 2016-11-08". Sammanfattningsvis finner nämnden det visat att budet var villkorat på det sätt som Mäklaren påstått.

Att det var fråga om ett villkorat bud utesluter självfallet inte att Mäklaren kan ha uttalat sig om kvadratmeterpriserna i området och lämnat felaktiga uppgifter om dessa. I denna del står dock ord mot ord, och inom ramen för nämndens skriftliga handläggning är det mot Mäklarens förnekande inte visat att denne sa att kvadratmeterpriserna i området låg på 100 000 kr. Nämnden tillägger att även om Mäklaren sa till NN att säljaren ville ha 6 100 000 kr för lägenheten, innebär det inte att han samtidigt uttalade sig om kvadratmeterpriserna i området och inte heller om marknadsvärdet på den aktuella lägenheten; han berättade bara vad säljaren ville ha för lägenheten.

Orsakssamband; lockpris

Med lockpris brukar menas ett utgångspris som avviker väsentligt från det bedömda marknadsvärdet eller från det pris som säljaren kan tänka sig att acceptera, se prop. 2010/11:15 s. 33. I praxis har en avvikelse om drygt tio procent inte ansetts som en väsentlig avvikelse, se Kammarrättens i Stockholm dom i mål 3343-12. Var gränsen för "väsentlig" går har inte klarlagts i praxis, men i ett ärende ansåg Fastighetsmäklarinspektionen att en avvikelse om drygt 13 procent var väsentlig, se FMI 4.1-728-16.¹

Nämnden konstaterar att oavsett om utgångspriset var ett lockpris eller inte, kan det påstådda lockpriset inte ha orsakat NN någon ekonomisk skada. Ett lockpris kan endast orsaka en (mindre) skada för dem som på felaktiga premisser lockats att gå på visningar, och därmed slösat bort sin tid.

Orsakssamband; budet/prisindikationen om 6 200 000 kr m.m.

Parterna är delvis oense om vad som utspelade sig vid kontraktsskrivningen. Det är emellertid klarlagt att Mäklaren berättade om en annan spekulant och att ett belopp om 6 200 000 kr nämndes. NN har gjort gällande att det var fråga om ett bud i gängse mening, låt vara att han menar att budet var påhittat, medan Mäklaren anser att det var fråga om en prisindikation.

Nämnden konstaterar att oavsett om det var fråga om ett bud i gängse mening eller inte, kan Mäklarens agerande inte ha orsakat någon ekonomisk skada; det är ju ostridigt att NN inte bjöd över budet/prisindikationen.

Samma sak gäller för Mäklarens underlåtenhet att dokumentera det påstådda budet om 4 875 000 kr från NN, inte heller detta kan ha orsakat någon ekonomisk skada. Nämnden vill dock tillägga att en mäklare inte kan vägra ta emot bud och att samtliga bud ska noteras i budgivningslistan.

Oaktsamhet; felaktiga vitvaror m.m.

Utredningen visar inte att Mäklaren kände till eller hade anledning att misstänka de fel i lägenheten som NN påtalat. Med andra ord är det inte visat att Mäklaren agerade oaktsamt när NN inte blev upplyst om felen.

¹ Beslutet upphävdes av Förvaltningsrätten, men med en motivering som inte tog ställning till om drygt 13 procent var en väsentlig avvikelse eller inte.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, 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. 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.