

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen Fredrik Aldmo

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN och YY har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 200 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet och inte vitsordat något belopp som i och för sig skäligt.

BAKGRUND

Genom köpekontrakt den 10 april 2015 överlät NN och YY ("makarna NN-YY") fastigheten XX för 4 100 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

GRUNDER

Makarna NN-YY

De anlitate Mäklaren vid försäljningen av deras radhus 2015. De är mycket kritiska till hur försäljningen gick till och anmälde Mäklaren till Fastighetsmäklarinspektionen (FMI) den 18 augusti 2015 och ville att försäljningen skulle granskas.

Den 30 augusti 2017 meddelade FMI Mäklaren en varning. Skälen till varningen är flera, som de tyder FMI:s utredning och bedömning.

De har lidit en ekonomisk förlust på grund av att försäljningen sköttes så illa. I en skrivelse till Mäklaren den 8 februari 2018 yrkade de på ersättning med 200 000 kr. I en skrivelse den 21 februari 2018 avisade Mäklaren deras yrkande. Han frånsade sig, som de tolkar det, allt ansvar för hur han hade skött sitt uppdrag.

Med stöd av vad som framkommit i FMI:s utredning och bedömning, anser de inte att Mäklaren utförde sitt uppdrag enligt 8 § fastighetsmäklarlagen. Han utförde inte uppdraget omsorgsfullt och iakttog inte god fastighetsmäklarsed. Inom ramen för de krav som god fastighetsmäklarsed ställer ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen, vilket inte Mäklaren gjorde.

På grund av att Mäklaren inte hade någon lösning för att finna andra spekulanter när köparen ville hoppa av, kände de sig tvingade att gå med på ett tilläggsavtal där köpeskillingen minskades med 200 000 kr. Besiktningsklausulen i köpekontraktet anpassades inte till att det inte förekom någon öppen visning och att det endast fanns en spekulant. Den borde ha reviderats så att köparen endast kunde backa ur köpet om något reellt fel påvisades vid besiktningen av huset. Att de skulle ha avisat möjligheten att visa huset för de två andra spekulanterna som fanns inledningsvis är inte sant. Det var Mäklaren som ansåg att det inte behövdes.

FMI kom bland annat fram till brister i hur tilläggsavtalet utformades och att det var till men för köparen. De anser att det även var till men för dem som säljare. Avtalet presenterades för dem via mejl, utan att de överhuvudtaget var med i någon diskussion med köparen om att köparens försäljning av dennes lägenhet skulle påverka köpeskillingen av deras radhus. De blev överrumplade av avtalet och tyckte att det var obehagligt. Det fanns ingen tid för eftertanke eftersom Mäklaren ville att försäljningen skulle avslutas samma dag. De levde sedan i ovisshet om hur och när köparens lägenhetsaffär skulle avslutas.

Mäklaren

Han hade under våren 2015 i uppdrag att förmedla makarna NN-YYs fastighet. Efter överväganden enades man om ett accepterat pris om 3 850 000 kr. Köparna lade ett så kallat förhandsbud om 4 100 000 kr, varpå köpekontrakt skrevs. Han verkade för att köparna skulle fullgöra sin undersökningsplikt med stöd av en så kallad öppen besiktningssklausul. Efter besiktning begärde köparna återgång med stöd av klausulen. Då planerade visningar hade ställts in eftersom fastigheten var såld, fanns ingen annan spekulant när det blev känt att köparna önskade dra sig ur köpet. Istället för att köparna skulle begära återgång och man skulle stå inför ny försäljning vid en tidpunkt av stor osäkerhet – amorteringskravet hade nyligen stoppats av Kammarrätten – föreslog Mäklaren ett tilläggsavtal där köpeskillingen delvis kom att bero på vilket pris köparna skulle få för sin nuvarande bostadsrätt.

Som grund för bestridandet anför han i första hand att makarna NN-YY förlorat rätten att framställa anspråk på grund av för sen reklamation.

Såväl påstådd vårdslöshet som skadans omfattning blev känd för anmälarna som senast den 6 maj 2015 då han meddelade makarna NN-YY anmälarna att köparnas bostad sålts för en summa om 3 300 000 kr, vilket ledde till att köpeskillingen för anmälarnas bostad skulle uppgå till 3 900 000 kr, det vill säga 200 000 kr lägre än den först avtalade köpeskillingen om 4 100 000 kr. Trots detta har reklamation framställts först den 8 februari 2018.

Om nämnden skulle göra bedömningen att makarna NN-YY framställt reklamation i rätt tid, ska kravet avslås på grund av att han inte agerat vårdslöst. Den aktuella besiktningssklausulen som användes i köpekontraktet var en så kallad öppen besiktningssklausul, vilket är helt i linje med god fastighetsmäklarsed. Det föreligger således ingen vårdslöshet såvitt avser besiktningssklausulens utformning.

När det visade sig att köparna kände osäkerhet över sitt köp, valde de att åberopa sin rätt att begära köpets återgång med stöd av den öppna besiktningssklausulen. Vid tidpunkten fanns inga andra spekulanter på anmälarnas fastighet varför Mäklaren förde en dialog med anmälarna om möjliga lösningar. Den lösning som valdes av parterna var att teckna ett tilläggsavtal med innebörden att köpeskillingen sänktes till 3 900 000 kr, men med möjlighet till högre köpeskillning om köparnas nuvarande bostad skulle säljas för ett högre pris än 3 300 000 kr.

Den kritik som framförts mot tilläggsavtalets utformning av FMI har bestått i att FMI har ansett att tilläggsavtalet inte innehåller någon tidsfrist inom vilken bostadsrättslägenheten, det vill säga köparnas nuvarande bostad, senast skulle säljas.

Att någon sista dag för detta saknas har enligt FMI inneburit att köparna svävat i ovisshet om huruvida köpet skulle komma att gå åter eller inte beroende på huruvida köparna lyckat sälja sin nuvarande bostad. Kritiken från FMI är dock grundad i denna del. Av tilläggsavtalet framgår klart och tydligt att försäljningen av anmälarnas bostad inte varit svävande, det som skulle kunna påverkas var priset på anmälarnas fastighet. Han har alltså inte agerat vårdslöst i fråga om tilläggsavtalets utformning. Om avsaknaden av tidsfrist skulle kunna anses utgöra ett brott mot god fastighetsmäklarsed är förseelsen i vart fall av ringa karaktär, varför den inte kan leda till skadeståndsansvar eller nedsättning av förmedlingsprovision.

Under alla omständigheter saknas det orsakssamband mellan avsaknaden av tidsfrist i tilläggsavtalet och det faktum att köparnas bostadsrätt kom att säljas för ett belopp om 3 300 000 kr. Med tanke på att makarna NN-YY själva valde att träffa det aktuella tilläggsavtalet har de orsakat sin egen skada, detta eftersom de frivilligt valde att träffa ett tilläggsavtal med en ny köpeskilling om 3 900 000 kr (med möjlighet till högre köpeskilling om köparnas försäljning blev lyckosam).

Han förnekar att han skulle ha pressat eller tvingat makarna NN-YY att ingå det aktuella tilläggsavtalet. Tvärtom har han presenterat utkast till avtalet innan det undertecknades, vilket även framgår av makarna Bengtssons egna uppgifter.

Makarna NN-YY har genmält:

Beträffande att de skulle ha förlorat rätten att framställa anspråk på grund av försen reklamation: De har flera gånger under åren som gått varit i kontakt med ARN, FMI och FRN angående skadeståndskrav mot Mäklaren och fått rådet att invänta FMI:s bedömning och beslut. FMI:s långsamma handläggning är beklaglig.

Skälen till att utredningen tagit tid, tror de, kan vara flera. Det har varit minst fem olika handläggare i ärendet, som slutat en efter en bland annat på grund av myndighetens förestående flytt till Karlstad. En handläggare sa vid ett tillfälle att "ärendet blir konstigare ju mer man håller på med det, och ju mer man frågar ju fler frågor uppstår" vilket också skulle kunna var en förklaring till att handläggningen dragit ut på tiden. När så äntligen FMI:s beslut förelåg den 30 augusti 2017 "glömde" man att underrätta dem. De fick beslutet den 14 november 2017 efter det att de kontaktat FMI. Då de ville få förklarat för sig innebörden i FMI:s bedömning behövde myndigheten flera veckor på sig att fundera över vad som menades och gjorde den 20 december 2017 en rättelse av beslutet. I början av februari 2018 ställde de sedan kravet till Mäklaren.

De utgår från att eftersom FRN tagit emot deras ärende och börjat utreda det så anses inte reklamationen vara för sen.

De handlingar de skickat till FRN beskriver hur de ser på ärendet. De har inga bevis utöver sin beskrivning och de avtal m.m. som skickats in. De har till exempel inte spelat in telefonsamtal i kontakten med Mäklaren, som skulle kunna visa hur "dialogen" gick till då tilläggsavtalet beslutades. De vidhåller att Mäklaren pressade oss, det var inget val de frivilligt gjorde, och något annan lösning erbjöds inte i realiteten på grund av att det inte fanns andra spekulanter och Mäklaren ville avsluta ärendet innan sommarledigheten. Det var Mäklaren som inte ansåg att det behövdes fler spekulanter efter annonseringen på Blocket, och inte de som han tidigare hävdade. De frågade redan tidigt i försäljningsprocessen om inte huset skulle annonseras i Nacka Värmdö-posten, som är vanligt att man gör, men fick aldrig något svar. De frågade flera gånger i syfte att få mer kontroll över försäljningen om de inte skulle ombesörja besiktningen av huset själva men Mäklaren ansåg att det var bortkastade pengar.

Mäklaren har hela tiden vetat att de var missnöjda med tilläggsavtalet och att det inte fanns andra spekulanter. Tidsplanen beträffande försäljningen följdes inte. Enligt de uppgifter de fick inledningsvis skulle försäljningen vara avslutad omkring den 25 maj men avslutades inte förrän den 15 juni, vilket de inte hade möjlighet att påverka. Det var försäljningen av köparens lägenhet som fick vara avgörande för när deras husförsäljning kunde slutföras. De anlätade Mäklaren den 2 mars 2015 och de hann både köpa lägenhet och flytta innan radhusförsäljningen var avslutad.

Mäklarens resonemang att de själva vållat sin ekonomiska skada genom att skriva på tilläggsavtalet är i sammanhanget anmärkningsvärt.

Mäklarens resonemang om amorteringskravet som var aktuellt i media vid den aktuella tidpunkten är svårt att begripa. Värdena på radhusen i Duvnäs Utskog sjönk inte utan snarare steg och har fortsatt att stiga. Om lägenhetspriserna i Nacka sjönk känner de inte till, men borde ju inte påverka deras försäljning av radhuset. Att Mäklaren lät sig påverkas av uppgifterna i media om att amorteringstvånget sköts på framtiden och att det omedelbart skulle påverka marknadspriserna tycker de är oprofessionellt. De sa till Mäklaren att de inte trodde på detta. Problemet är att Mäklaren inte tycks ha förstått att de var hans uppdragsgivare och att det främst var deras ekonomiska intressen han skulle tillgodose. Han har inte utfört sitt uppdrag omsorgsfullt och iakttagit god fastighetsmäklarsed som det framställs i FMI:s beslut.

Vid samtal den 30 juni 2015 med ZZ, chef på mäklarkedjans huvudkontor, beklagade han hur försäljningen av deras radhus gått till och undrade över tilläggsavtalet och dess innehåll och sa att så här brukade det inte gå till. Ekonomisk kompensations diskuterades och han upplyste om att mäklarkedjans mäklare var försäkrade. Han tillade dock att det är svårt att få rätt mot mäklare.

FMI har tagit emot deras anmälan och utrett ärendet. Mäklaren har på flera grunder fått en varning, vilket han dock förefaller tycka är felaktigt och oviktigt. Han tycker inte att deras kritik mot hur försäljningen gick till är befogad eller att han har någon del i det.

Det är svårt att förstå vad Mäklaren menar när han påstår att skadeståndsbeloppet inte kan vitsordas. Köparen skrev ursprungligen på ett köpeavtal på 4 100 000 kr och måste då rimligen ha ansett att det var ett relevant pris.

De vidhåller att försäljningen av deras radhus missköttes och att de har lidit en ekonomisk förlust på 200 000 kr. Det ursprungliga avtalet på 4 700 000 kr var ett relevant pris för huset.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet, tilläggsavtalet, FMI:s beslut i disciplinärendet mot Mäklaren, mejlväxling mellan parterna, ett kravbrev från makarna NN-YY till Mäklaren den 8 februari 2018 och Mäklarens svar till makarna NN-YY den 21 februari 2018.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om reklamation

Den som vill kräva skadestånd av en mäklare ska enligt 26 § fastighetsmäklarlagen reklamera inom skälig frän 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 är en "skälig tid" får avgöras från fall till fall, där bland annat sakens komplexitet har betydelse. I Svea hovrätts mål T 2049-14, som avsåg en mäklartjänst, hade köparen reklamerat efter åtta månader vilket ansågs vara för sent. I RH

2006:77, som avsåg en besiktningstjänst, hade reklamation skett efter sex månader vilket även det ansågs vara för sent.

Rättsföljden av en sen reklamation är att anspråket inte längre kan göras gällande.

Bedömningen i detta fall

Mäklaren har uppgett att såväl den påstådda oaktsamheten som skadan och dess omfattning var kända för makarna NN-YY senast den 6 maj 2015, men att de reklamerade mäklartjänsten först den 8 februari 2018. Makarna NN-YY har inte invänt mot dessa uppgifter och uppgifterna får också stöd av ingivna handlingar. Uppgifterna ska därför läggas till grund för bedömningen.

En reklamation efter två år och nio månader är utan vidare för sent framställd. Makarna NN-YYs krav kan redan av det skälet inte bifallas.

Vid denna bedömning saknas det anledning att ta ställning till frågan om Mäklarens agerade oaktsamt eller inte.

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.