

Anmälare

Dödsboet efter NN

Ställföreträdare:

ZZ

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Biträdande förbundsjuristen LÅR

Saken

Skadestånd, nedsättning av provision

BESLUT

Dödsboet efter NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

Dödsboet efter NN har yrkat att Mäklaren ska betala 255 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

GRUNDER**Dödsboet efter NN (genom dödsbodelägaren ZZ)**

Som nämnden uppfattat det har dödsboet gjort gällande följande.

Dödsboet har yrkat på nedsättning av provisionen med 30 000 kr. Grunden för yrkandet är dels de förseelser som Fastighetsmäklarinspektionen ansåg att Mäklaren hade gjort sig skyldig till enligt ett beslut i ett disciplinärende, dels att Mäklaren inte ansträngde sig tillräckligt för att få lägenheten såld.

Dödsboet har vidare yrkat på skadestånd med 225 000 kr. Grunden för yrkandet är att Mäklaren uppsåtligt eller av oaktsamhet lät en kollega, MM, visa lägenheten på uppdrag av den blivande köparen innan lägenheten var såld. Tre dagar efter att lägenheten blev såld, sålde köparen den vidare för 2 500 000 kr.

Mäklaren

Skadeståndsskyldighet bestrids i första hand med grund i att reklamation har skett för sent. Han har inte handlat i strid med tro och heder eller grovt vårdslöst som hade inneburit att reklamationsfristen saknat relevans.

I andra hand, om nämnden anser reklamation skett i tid, bestrids skadestånd på den grunden att det inte föreligger något vårdslöst åsidosättande av skadeståndsgrundande regel från Mäklaren sida.

Yrkandet om nedsättning av provision bestrids på samma grunder som skadeståndsskyldigheten. I alla händelser är förseelserna ringa och ska inte medföra någon nedsättning av provisionen.

Grunder

Sommaren 2016 blev han ombedd att förmedla bostadsrätten på (...) i X-köping. Ägare var NN:s dödsbo och ZZ har i egenskap av dödsbodelägare företrätt dödsboet och varit den som han haft kontakt med.

Första visningarna av bostadsrätten hölls i augusti 2016, varpå budgivning följde. Den 18 augusti 2016 ska budgivningen ha avstannat på 2 210 000 kronor, vilket ZZ inte var nöjd med som slutpris. Ny visning hölls därför i början av september. Han upplevde intresset för bostadsrätten som svalt; renoveringar förekom i föreningen och stambyte var planerat under 2017. När hans ensamrättsperiod löpt ut tecknades ett nytt förmedlingsuppdrag, av misstag fick detta samma datum som det som tecknats tidigare. Han upplevde vid denna tid ZZ som otålig.

Överlåtelseavtal tecknades slutligen med köparen den 29 september 2016, med en köpeskilling om 2 225 000 kronor. Tillträdesdagen sattes till 20 december 2016.

I december 2016 meddelade köparen att han hade problem med sin finansiering. Köparen uppgav att hans bank krävde att den bostad han ägde och bodde i måste vara såld innan de kunde bevilja lån till den bostadsrätt han köpt av dödsboet. Han tog då kontakt med sina kollegor för att undersöka möjligheten att någon av dem hade en potentiell ny spekulant till bostadsrätten och meddelade ZZ om vad köparen sagt samt att kontakt med kollegor skulle tas i syfte att komma i kontakt med annan spekulant om köparen inte kunde tillträda i tid och det blev fråga om en hävning av det ingångna kontraktet.

Köparen ordnade emellertid sin finansiering och tillträde skedde som avtalat den 20 december 2016.

Köparen bad vid detta tillfälle en av hans kollegor att hjälpa till att sälja om bostadsrätten han just köpt. Denna mäklarkollega fullföljde sitt uppdrag och förmedlade försäljning och överlåtelseavtal den 22 december 2016, för en köpeskilling om 2 450 000 kronor.

Reklamation har skett för sent då ZZ hade kännedom om köparens omförsäljning, och beloppet i densamma, i februari 2017 men inte reklamerat till honom förrän den 10 april 2018.

Han förnekar att han åsidosatt någon av de skadeståndsgrundande reglerna i fastighetsmäklarlagen. Han arbetade för att åstadkomma en försäljning till det högsta möjliga priset. Köparen hade redan efter ett ingånget kontrakt rätten att påbörja en omförsäljning, om han så önskade. Köparen har en förbindelse mot sin säljare att fullfölja det kontrakt de ingått. Om det föreligger risk för köparens möjlighet att fullfölja, har köparen rätt (men ingen skyldighet) att för säljaren presentera en alternativ köpare som efter en hävning av det befintliga kontraktet kan köpa bostadsrätten istället. Det är emellertid köparens fulla rätt att själv fullfölja det kontrakt han bundit sig vid, men att omgående sälja om bostadsrätten.

Om en omförsäljning som i detta fall sker med ett antal månaders mellanrum, förefaller det inte otroligt att försäljningspriset kan bli ett annat. Inte heller förefaller det troligt att den köpare som blir aktuell vid omförsäljningen skulle funnits som potentiell spekulant ett antal månader tidigare och att han ska anses ha brustit genom att inte själv, tre månader tidigare, ha kunnat anvisa densamma.

Oavsett den teoretiska möjligheten, är det inte i detta fall så att han undanhöll en potentiell spekulant för dödsboet. Att den nye ägaren genomförde en ny försäljning var hans fulla rätt. Med vilken mäklare eller till vilket pris en sådan ny försäljning sker är inget som han har något ansvar för, eller möjlighet att styra.

Även mäklare som arbetar på samma mäklarbyrå är personligen ansvariga för sina respektive förmedlingar och har inget ansvar eller möjlighet till insyn i varandras förmedlingar och överenskommelser inom dessa.

Med anledning av nämndens föreläggande att särskilt yttra sig över påståendet att han lät en kollega visa lägenheten på uppdrag av den blivande köparen innan köpekontrakt var tecknat eller i vart fall före tillträdet, vill han anföra följande.

Han var vid tiden för förmedlingen verksam som konsult på (...)s kontor i Barkarby, vilket han tidigare ägt. En av de nuvarande ägarna, MM, hade tät kontakt med honom under förmedlingens gång.

När köparen gjort klart att hans finansiering var beroende av att hans, köparens, egen bostad såldes, och att det fanns risk för att detta inte skulle hinna ske, tog han, Mäklaren, hjälp av kollegan MM för att söka hitta en alternativ köpare. Detta meddelade han också ZZ. Det gjordes som ett led i att uppfylla sin omsorgsplikt mot dödsboet; att visa lägenheten för potentiella andra spekulanter så att dödsboet skulle kunna sälja lägenheten omgående om köparen skulle vara tvungen att bryta sitt kontrakt. Dödsboet, som vid denna tidpunkt formellt sett var ägare till lägenheten, var också införstådd med detta.

Eftersom köparen vid denna tidpunkt hade ett bindande kontrakt, följer det ju även av detta att köparen var fri att försälja lägenheten vidare om denne inte längre själv önskade flytta in i densamma.

Han upplevde problem med att komma i kontakt med dödsboet under så gott som hela förmedlingsuppdraget. Lägenheten har inte varit någons bostad. Inte heller erhöll han någon instruktion om att varje planerad eller bokad visning i förhand skulle godkännas av dödsboet.

Han har varit medveten om att kollega till honom har visat lägenheten för sådan presumtiv spekulant; likväl har han varit medveten om att lägenheten har visats på instruktion av anmälares köpare, i det fall denne själv skulle välja att sälja lägenheten vidare – vilket var inom köparens rätt om denne fullföljde sitt kontrakt.

Eftersom köparen inte begick något kontraktsbrott, var det inte varit möjligt för honom, Mäklaren, att erbjuda en annan köpare till dödsboet; kontraktet var bindande och fullföljdes av parterna. Att köparen omgående sålde lägenheten vidare var inom dennes rätt. Missförståndet kring tidsaspekten är olycklig, men han har försökt att förklara för dödsboet att lägenheterna inte såldes med bara dagars mellanrum, utan istället med flera månaders mellanrum.

Dödsboet, genom ZZ, har bland annat genmält följande:

Hon menar att lägenheten inte såldes med några månaders mellanrum. Det behöver man inte vara advokat för att förstå, man behöver endast titta på datumen som de två kontrakten skrevs.

Mäklaren visste att säljaren var ett dödsbo och att hon inte bodde i staden. Ingen kunde hindra honom att låna ut nyckeln för visning. Försäljning nummer två kunde endast ske på grund av att Mäklaren lät köpare 2 se lägenheten utan hennes vetskap. Mäklaren har inte förnekat att han lät köparen visa lägenheten för köpare 2. Hade inte han gjort detta, skulle köparen inte kunna ha sålt den vidare.

Förseelserna ska inte anses ringa då Mäklaren blev varnad av Fastighetsmäklarinspektionen.

Mäklarens ombud får det att framstå som om hon har reklamerat för sent, men sådana här ärenden tar tid, bland annat för att Fastighetsmäklarinspektionen tog mer än ett år på sig och personliga angelägenheter kom emellan. Då borde hon rimligen få några månader på sig.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet i det första köpet och beslutet från Fastighetsmäklarinspektionen.

Dödsboet har gett in en redogörelse från ställföreträdaren ZZ som enligt uppgift har faktagranskats av hennes granne KM. Redogörelsen har följande innehåll.

"Trebarnsmamma lurad på minst 225 000 kronor av (...)s mäklare Mäklaren och MM.

De bedrog mig omdömeslöst och omoraliskt när jag skulle sälja ett dödsbo.

Jag skulle sälja en lägenhet. Mäklaren och Mäklarens kollega MM, (...), lurade mig som lekman. De hade, utan min vetskap, två parallella försäljningar av min lägenhet. Jag fick aldrig reda på de budgivare som betalade det högre priset. (...) tjänade minst två arvoden i en smäll och någon tjänade minst 225 000 på mig. Varför hittade inte den erfarna mäklaren, Mäklaren, dessa köpare till mig, eller varför, ännu mer specifik fråga, undanhöll han dessa köpare för mig? Och varför kontaktade aldrig MM mig när hon visade lägenheten för dem som betalade det högre priset. Jag vill varna andra från att anlita Mäklaren och MM då de lurat mig när jag litade på dem. Nedan rullas bedrägeriet upp.

Min mamma dog, jag fick ärva hennes lägenhet som enda barn, jag kan tyvärr ingenting om mäklarvärlden och jag har flyttat från Stockholm. Vägen var alltså öppen för ett bedrägeri och jag litade tyvärr på mäklaren. Lägenheten bör inte vara svår att sälja då den ligger föredömligt i X-köping med en bra och solid bostadsrättsförening.

Bedrägeriet uppdagas av ett telefonsamtal den 19/2-17. Dock har jag haft misstankar om ett fiffel och båg tidigare, men inte kunnat sätta ord på det utan att det har varit mest en känsla. En person berättar för mig att Köpare 2 har betalat X miljoner kronor för lägenheten som MM, (...), sålde till dem och konstaterar att de köpte den för 225 tusen mer än vad jag fick ut. Och att köpare 1 aldrig bodde i lägenheten. Det är början till att detta skrivs. Här är den kronologiska berättelsen om vad som är en omdömeslös hantering av en stor mäklarfirma, (...), och en mycket erfaren mäklare, Mäklaren, och en nykarriärist mäklare, MM. Hanteringen är ful, fräck och vidlyftig – från ett lekman-naperspektiv.

Mamma dör hastigt den 13 april 2017. I juli känner jag att det är dags att leta mäklare i X-köping. Jag hittar Mäklaren, (...). Jag väljer honom för att han har den åldern som jag förväntar mig att de blivande köparna också har och för att han har lokalkännedom. Två flugor i en smäll alltså.

Mäklaren kommer hem till röran i mammas lägenhet. Jag har tre små barn och det är en liten lägenhet för oss. Han vet alltså att jag är mor till tre små barn och med det följer "att ha fullt upp". Han nämner att han har flickor i min ålder och vi pratar lite om jobb och livet. Han måste redan då förstått att jag har ett mycket stressigt liv.

Undertecknad bor heller sålunda inte i X-köping längre utan har flyttat från Stockholm till en mindre stad i [landskap]. Jag tömmer hela lägenheten för att den skall se så fin ut som möjligt till fotograferingen. Det vet Mäklaren.

Lägenheten står alltså tom. Vem som helst som har nyckeln kan komma och gå som de vill. Ägaren är död och arvtagaren bor långt borta. Dock finns det andra ögon.

Jag bestämmer mig alltså för honom och åker till (...) för att lämna de påskrivna avtalet. Jag lämnar sedan X-köping för att bege mig hemåt. Jag förväntar mig ett sms eller ett mejl att han mottagit avtalet, men inget. Jag ringer honom veckan efteråt för att dubbelkolla om han fått avtalet. Det har han. Redan då borde jag ha backat. Vilken nonchalant mäklare!

När budgivningen, i augusti, äntligen är igång tar den aldrig fart utan han annonserar igen och vid denna andra visning glömmer han nycklarna till mammas lägenhet och räddas av mammas väninna som har nycklar. Vad ger det för intryck?

Han har inga fler visningar, inte som han informerar mig om i alla fall. Han är nonchalant och använder sin pondus för att blidka mig.

Det blir inte heller någon riktig budgivning som är något att ha. Jag vill att han jobbar lite mera för jag vet vad mammas lägenhet är värd. Han hittar till slut en köpare, som inte kan ta över lägenheten, förrän i december.

Detta är september och lägenheten är inte såld ännu. Mäklaren säger att köparen har sagt att han köper lägenheten för x miljoner OM det inte blir några mer visningar. Detta motsäger jag mig när jag senare får veta det. Han berättar alltså inte om villkoret som den köparen ställer i samband med budet. Mäklaren har sålunda inte frågat mig om detta. När jag konfronterar honom säger han att han trodde det var okej för mig. Hade han frågat mig hade jag sagt NEJ. Jag hade verkligen önskat fler visningar.

Jag tror då i min värld att man inte kan få ut mer ifrån den lägenheten och accepterar. Mäklaren skyller på amorteringskravet och brexit. Amorteringskravet drabbar dock inte teor utan ettor får jag reda på utav en annan mäklare i X-köping när jag berättar om Mäklarens uppdrag, men jag har ju skrivit på papper och kan inte bryta samarbetet, vilket skall visa sig katastrofalt. Jag önskade verkligen byta mäklare.

Mellanspelet är att Mäklaren sjabblar med nycklarna till lägenheten. Han hämtar dem inte, de resterande nycklarna, finns hos mammas granne utan han ber mig säga till henne att stoppa ner dem i brevlådan. Han missar dessutom att jag sänt in en fullmakt och ett papper från Skatteverket om kapitaltillskottinformation till honom som han ber att få igen. Han får det ännu en gång. Mejlkorrespondens finns.

Jag nämner även för Mäklaren att min köpare sålt vidare lägenheten när vinstskatten skall räknas ut. Det har han ingen vetskap om...MM arbetar på samma byrå som honom och är Mäklarens kollega!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!! Och han har ingen aning..... (Jag trodde i min värld att Köpare 1 hade anlitat en annan firma och sålt vidare....I telefonsamtalet den 19/2 får jag reda på att så är inte fallet. Det är MM, (...), som fått det eminenta uppdraget att ro i land denna affär i lönndom.

Fullmakten springer han med till banken och är mäkt glad att jag är så godtrogen och dum. Det uppenbara är att man anlitar ju en mäklare för att man inte orkar sälja lägenheten själv och för att han skall göra jobbet.

Vad jag inte vet är att MM och hennes man, kollegor till Mäklaren, har lånat mammas lägenhetsnycklar och för en parallell försäljning i lönndom av lägenheten för annan säljare. Jag visste att hon visade den för någon, men trodde att hon jobbade på uppdrag av Mäklaren, i slutänden för mig, eftersom de är kollegor, men hon jobbade uppenbarligen för någon annan.... Mammas granne och hennes son ser MM visa lägenheten för makarna (Köpare 2) som numera bor i lägenheten innan den var såld till Köpare 1.

Min Köpare 1 bor aldrig i lägenheten. Det är troligen MM som hämtar nycklarna som ligger i brevlådan för han är sannolikt för lat för att åka dit och hämta dem. Mäklaren

bad alltså mig be mammas granne att lägga dit dem för att MM skulle hämta dem och kunna ge dem till Köpare 2. Han hade tom smsat grannen i samma ärende.

Min Köpare 1 bor, som sagt, aldrig i lägenheten utan den säljs vidare på en gång för minst 225 000 mer, än vad Mäklaren sålde den för, med hjälp av MM. (...) TJÄNAR TVÅ ARVODEN PÅ MIN BEKOSTNAD OCH GODTROGENHET. Jag informeras aldrig om att MM visar lägenheten för Köpare 2.

Finns verkligen Köpare 1 som verklig köpare, eller har de agerat omdömeslöst även där?

Jag träffar faktiskt MM när jag, personligen, lämnar in avtalspapper, till Mäklaren. Jag tror fortfarande att hon visat lägenheten på uppdrag av mig. Hon tar alltså emot dessa papper och upplyser INTE mig om vad som håller på att hända eller om Köpare 2.

Någon har tjänat minst 225 000 kronor på mig!!!!!!

Frågorna som kvarstår är :

Varför hittade inte Mäklaren dessa köpare till mig, eller varför, ännu tydligare, undanhöll han dessa köpare för mig? Varför har (...) lurat mig när jag, som lekman, litade på dem? Varför informerade inte MM mig om köpare 2 när hon faktiskt träffar mig personligen?

Detta kan omöjligt vara hederlig mäklarsed. Dessa två mäklare bedrog mig vårdslöst och omdömeslöst.

Visst vet jag att man skall få visnings- och budhistorik, men mitt i all stress glömde jag bort det och fick därför inte det av Mäklaren.

Nedan följer den visningshistorik jag känner till:

1:a visningen 14/8 eller den 21 är första visningen.

2:a visningen i september. Då glömmer Mäklaren nycklarna till mammas lägenhet och köparna får vänta till en väninna till mamma räddar honom och kommer och öppnar dörren.....

Vad ger det för intryck?

3:e visningen: Den 20 september meddelar Mäklaren mig via mejl att det blir visning, men det blir ingen visning. Han dyker inte upp när han säger. Anledningen till att jag vet detta är att jag bad grannen vädra och snygga till inför visningen. Hon kontakter mig och säger att det inte kommer någon.... Jag skäms för jag bett henne fixa. Mäklaren skriver konstiga sms till henne.

På mån, tis eller senast onsdag veckan efter är MM i lägenheten och visar den. Det är då jag tror att hon jobbar för mig!

Jag träffar sedan XX den 7/10 2016 på kontoret. Hon nämner ingenting om deras planer.

Mejlkorrespondens finns sen om hur Mäklaren döljer något om köpare 1, men som sagt, jag litar ju på honom. Trög marknad nämner han.

I den här vevan kontaktar jag en annan mäklare som uttrycker sin förvåning om hur få visningar en erfaren mäklare som Mäklaren haft. Hen är också förvånad över hur svår-såld lägenheten är. Men jag är ju så lojal människa att jag håller kvar vid honom. Mitt dumma nöt.

11/12-16/12 är XX där igen med maken för köpare 2. Den 19/12 går min försäljning till köpare 1 igenom. Han bor som sagt aldrig i lägenheten.

Efter den 16/12 och säkert den 3/1 besöker makarna (XX:s man och MM) och tillika ägarna för (...) lägenheten på (...).

Detta kan inte var god mäklarsed eller mäklari? Jag vill ha upprättelse!"

I en tjänsteanteckning den 29 oktober 2018 noterade nämnden följande vid telefonsamtal med Mäklarens ombud.

"Visningar skedde i tiden mellan köpekontrakt och tillträde. En del av visningarna skedde på uppdrag av både köparen och dödsboet, en del endast på uppdrag av köparen. Mäklaren gör inte gällande att dödsboet godkände de visningar som hölls på uppdrag av köparen, men menar att han inte behövde något sådant tillstånd och att förseelsen i alla händelser är ringa och inte ska medföra nedsättning av provisionen.

Mäklaren har inga invändningar mot Fastighetsmäklarinspektionens beslut, men menar att de förseelser som inspektionen anmärkte på ska ses som ringa och inte medföra någon nedsättning av provisionen."

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren uppsåtligt eller av oaktsamhet har åsidosatt någon skadeståndssanktionerad bestämmelse 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 riktigt.

Det är normalt den skadelidande som måste kunna bevisa samtliga dessa omständigheter: uppsåt eller oaktsamhet, orsakssamband och skada. Orsakssambandet behöver inte alltid vara fullt styrkt utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

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 uppsåtligen eller av oaktsamhet. Om åsidosättandet är av ringa betydelse ska någon nedsättning enligt samma bestämmelse dock inte ske.

Det är uppdragsgivaren som normalt har bevisbördan för att sådana omständigheter föreligger som kan medföra rätt till nedsättning av provisionen. Kan ett påstående om att mäklaren har åsidosatt sina skyldigheter inte bevisas, kan någon nedsättning inte utdömas.

Som nämnts anges i 24 § fastighetsmäklarlagen att någon nedsättning inte ska ske om åsidosättandet framstår som ringa. I förarbetena framhöll regeringen att det inte var förenligt med det praktiska livets krav om nedsättning skulle aktualiseras vid bagatellartade försummelse, se prop. 1983/84:16 s. 25 f. Med ringa åsidosättande menas sådana misstag som inte medför att värdet av mäklartjänsten minskar i någon egentlig mening.

Skadestånd; visning och vidareförsäljningen av lägenheten

Av utredningen framgår att dödsboet sålde lägenheten genom köpekontrakt den 29 september 2016 och att tillträde skulle ske den 20 december 2016. Dödsboet har uppgett att vidareförsäljningen skedde tre dagar efter köpet, det vill säga i början av oktober 2016. Mäklaren har uppgett att vidareförsäljningen ägde rum först den 22 december 2016. Ingen av parterna har försökt styrka sin uppgift. Nämnden anser att Mäklaren i och för sig har bevisbördan för sitt påstående; eftersom vidareförsäljningen hanterades av Mäklarens kollega har han betydligt lättare att säkra bevisning. Tillträde i det första köpet skedde emellertid den 20 december och det förefaller antagligt att dödsboet har förväxlat tillträdesdatum med kontraktsdatum. Dödsboet har heller inte lämnat några konkreta uppgifter till stöd för sin

ståndpunkt. Nämnden utgår därför från att vidareförsäljningen ägde rum den 22 december.

Mäklaren har uppgett att han efter köpet visade lägenheten för nya spekulanter och att det gjordes för dödsboets räkning. Skälet var, enligt Mäklaren, att köparen hade flaggat för att han kanske inte skulle kunna fullfölja köpet. Mot detta finns inget att invända, tvärtom får det ses som en åtgärd som låg i dödsboets intresse.

Mäklaren har vidare bekräftat att han lät en kollega visa lägenheten *på uppdrag av köparen* och att det skedde före tillträdet. Att lägenheten visades på uppdrag av köparen innebär att det måste ha träffats ett avtal om förmedling mellan Mäklaren och köparen, alternativt mellan Mäklarens kollega och köparen. Även om uppdragsavtalet med köparen måhända ingicks formlöst, och i så fall i strid med 9 § fastighetsmäklarlagen, fanns det inga civilrättsliga hinder mot att ingå ett sådant avtal. Någon rätt att *visa* lägenheten för köparens räkning innan denne tillträtt fanns emellertid inte. Och att dödsboet skulle ha godkänt visningarna, som Mäklaren gjort gällande, har inte visats.

Mäklaren gjorde alltså fel när han lät en kollega visa lägenheten för köparens räkning före tillträdet, men det felet kan inte ha orsakat dödsboet någon ekonomisk skada. Inte heller är det visat att Mäklaren av oaktsamhet orsakade att försäljningspriset vid den första försäljningen blev för lågt. Dödsboets skadeståndskrav kan därför inte bifallas.

Nedsättning av provision; beslutet från Fastighetsmäklarinspektionen

Fastighetsmäklarinspektionen meddelade Mäklaren en varning dels för en felaktig datering av ett uppdragsavtal, dels för felaktig information om ångerrätten enligt distansavtalslagen, dels för att inte ha antecknat det vinnande budet i budgivningslistan, dels för att inte ha överlämnat någon journal till dödsboet.

Nämnden har inget att invända mot Fastighetsmäklarinspektionens beslut, och Mäklaren har för övrigt också vidgått att det är riktigt. De förseelser som Mäklaren gjorde sig skyldig till har emellertid ingen bäring på det som dödsboet har framfört missnöje med. Förseelserna bör därför ses som ringa och inte medföra någon nedsättning av provisionen.

Nedsättning av provision; bristande försäljningsansträngningar

Även om lägenheten några månader efter köpet såldes för 225 000 kr mer, är det inte tillräckligt för att visa att Mäklaren brast i sina försäljningsansträngningar. Försäljningspriset för en enskild bostad kan fluktuera kraftigt, utan att det finns någon annan orsak än tillfälligheternas spel.

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.