

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen NR

Saken

Skadestånd, nedsättning av provision

BESLUT

Mäklaren rekommenderas att betala 15 000 kr till NN.

YRKANDE M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 260 000 kr.

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

BAKGRUND

Mäklaren har förmedlat NN:s bostadsrättslägenhet på Y-gatan i X-köping. NN har gjort gällande att det fanns två spekulanter som var villiga att köpa lägenheten, men att Mäklaren felaktigt uppgav att den ene spekulanten hade avstått från köp.

GRUNDER

NN

Hon kom i kontakt med Mäklaren i augusti 2018. Mäklaren värderade då hennes lägenhet till 5 300 000- 5 500 000 kr. De kom överens om en öppen budgivning, men inga bud under 5 000 000 skulle läggas ut öppet .

Den 24 september 2018 lade spekulanten PJ ett bud på 5 025 000 kr. Senare samma dag lade PJ ett nytt bud på 5 050 000 kr, detta eftersom hon, NN, inte accepterade det första budet. Med tvekan och utan bra förslag till annan lösning bestämdes tid för kontraktsskrivning med PJ den 25 september.

På morgonen den 25 september hörde nya spekulanter av sig till Mäklaren för visning. Bostaden visades kl. 10.30 samma dag. Mäklaren hörde av sig till henne för visning av bostaden kl. 17.30, och hon, NN, visade då bostaden för spekulanten CS. Kl. 18.07 lade CS ett bud på 5 050 000 kr (ska antagligen vara 5 075 000 kr, nämndens anmärkning).

Mäklaren ringde PJ och informerade honom om det nya budet. Vad som sades i detta samtal framfördes till henne kl. 19.10 då Mäklaren informerade henne om att PJ hade "hoppat av" och att kontraktsskrivning skulle ske med CS eftersom det inte fanns fler budgivare. I tron att inga fler budgivare fanns skrev hon kontrakt med CS runt kl. 20.00 den 25 september.

Den 26 september besökte hon Mäklarens kontor för att få en kopia på försäljningsöverenskommelsen. Mäklaren berättade att PJ hade hört av sig den 24 september om matchande bud, men att Mäklaren då hade informerat PJ om att det var "för sent". Hon tyckte detta var ett mycket märkligt uttalande och bestämde sig för att höra av sig till PJ för att få reda på vad som egentligen hände den 24 september. PJ skickade mejlkonversationer mellan honom och Mäklaren som verkligen inte stämde överens med den information som Mäklaren gett henne. Ett klagomål per mejl skickades till Mäklaren samt kontorschef på mäklarföretaget som resulterade i ett möte.

Mäklaren begick tjänstefel då hon inte delgav henne samtliga bud. Mäklaren delgav henne inte heller att det fanns två likalydande bud. PJ har i sms/mejlkonversation kl. 18.42, och innan kontraktsskrivningen, noggrant beskrivit att han matchade budet från CS. Hon fick ingen information från Mäklaren om att PJ kunde lägga samma bud som CS. PJ fick inget svar från Mäklaren på sitt mejl förrän kl. 19.39 då Mäklaren skrev i ett sms att hon, NN, hade valt den andra budgivaren då

denne kunde flytta in redan den 1 november. Detta är helt felaktigt då hon varken haft tillfälle att välja CS då hon inte ens visste om att hon hade två budgivare att välja mellan som lagt samma bud. Inte heller hade hon lagt fram något krav på inflyttningsdatum. I det kontrakt som skrevs mellan henne och CS angavs dessutom den 1 december 2018 som inflyttningsdatum. Således har fel begåtts eftersom hon inte fick välja köpare. Budet från PJ på 5 075 000 kr lades heller aldrig ut på internet.

PJ:s bud fanns inte heller med i den budgivningslistan som distribuerades till säljare och köpare under kvällen då kontraktet skrevs. Mäklaren uppgav senare att hon "glömt bort" att fylla i alla bud i budgivningslistan. Detta talar starkt emot att Mäklaren skulle ha upplyst henne om att det fanns två budgivare med samma bud.

Mäklaren skickade även sms till PJ den 26 september och försvarade sitt agerande under kontraktsskrivningskvällen. Detta är ett allvarligt integritetsöverskridande av en mäklare att informera potentiella köpare om en säljares ekonomi. Dessutom ljög Mäklaren om att hon, NN, hade "valt den andra köparen" på grund av att denne kunde tillträda tidigare än PJ.

Slutsatser:

1. Hon fick aldrig möjlighet att välja till vem hon ville sälja till eftersom hon aldrig fick vetskap om att det fanns två villiga köpare. Dessutom har Mäklaren felaktigt informerat henne om att PJ hade "hoppat av". Det visade sig inte stämma.
2. Hade hon haft vetskap om att det fanns två villiga köpare så pass sent på kvällen den 25 september hade hon aldrig skrivit kontrakt utan i stället avvaktat.
3. Utvecklingen hade självklart kunnat leda till ett högre slutpris genom att det fanns en förhandlingsöppning från PJ som aldrig bemöttes av Mäklaren och som hon inte fick någon information om. De två senaste buden från PJ och CS lades dessutom inte heller ut på internet, något som hade kunnat generera utveckling samt skapa förtroende hos PJ att bud verkligen existerade.
4. Att nämna inför köpare om hennes ekonomi/inköpspris är kränkande och har inget med försäljningssumman att göra. Kränkningen består också i att om den sprids kan det bli till stor nackdel för henne. Den märkliga formuleringen i Mäklarens sms kan också ge helt fel budskap om hennes ekonomi.

Sammanfattning och krav:

Det har begåtts grova tjänstefel. Slutpriset hade mycket väl kunna blivit betydligt högre om hon hade delgivits alla bud och fått ta ställning till fortsatt hantering av försäljningen.

Hon yrkar på ersättning med 200 000 kr för den felaktigt hanterade budgivningen. 200 000 kr är ett realistiskt högre försäljningspris som statistiskt borde varit aktuellt eftersom försäljningspriset låg 15 procent högre samt likvärdiga bostäders försäljningspris låg i detta spann vid den aktuella tidpunkten. Av resterande 60 000 kr utgör 25 000 kr krav på nedsättning av provisionen och 35 000 kr skadestånd för den skada Mäklaren förorsakat henne personligen genom att osant uttala sig om hennes ekonomi.

Mäklaren

Som det får förstås gör NN gällande att hon begick tjänstefel under förmedlingsuppdraget och att det orsakat NN dels en ekonomisk skada om 200 000 kr, dels en ideell skada om 35 000 kr. Hon uppfattar att NN även gör gällande rätt till nedsättning av förmedlingsarvodet med 25 000 kr.

Bakgrund

Hon hade uppdrag att förmedla NN:s bostad, en bostadsrättslägenhet i X-köping. Utgångspriset sattes till 5 150 000 kr. Efter den första visningshelgen med ett antal visningar och ett relativt stort intresse inkom endast två separata bud om 5 000 000 kr. Dessa bud valde hon i samråd med NN att inte kommunicera på Hemnet.

Vid ytterligare ett visningsförsök nästkommande visningshelg, och utan fler inkommande bud, ändrades strategin i samråd med NN. Hon försökte kontakta de båda budgivarna med blandat resultat. Den ena budgivaren, ett par bosatta i Frankrike, återkopplade inte med svar. Med den andra budgivaren, PJ, gick det bättre och PJ återkom via sms och höjde sitt bud till 5 025 000 kr. Budet publicerades på Hemnet.

Utan motbudgivare och i samråd med NN beslutades att försöka förhandla med PJ om ett högre bud. NN kom själv med förslaget att ge ett motbud på 5 100 000 kr. I samband med detta bad hon NN att ange ett önskat tillträdesdatum så att även denna fråga kunde lösas i samband med förhandlingen. NN ville ha tillträde några dagar in i december medan PJ och hans sambo hellre ville ha tillträde i början av januari. Motbudet godtogs inte, men resulterade i att PJ höjde sitt bud till 5 050

000 kr med tillträde i början av december och villkoret om att stänga affären följande dag. Budet kommunicerades till NN via sms, men då det var sent återkom NN inte samma kväll. I kommunikationen med PJ påtalade hon, Mäklaren, att även det senaste budet troligen var för lågt då NN tvingades sälja med förlust, detta för att understryka att det inte skulle finnas något utrymme för att gå ner i pris.

På morgonen efter samtalade hon med NN som utan diskussion valde att anta budet på 5 050 000 kr. Hon nämnde en extra gång att det fanns ett alternativ att fortsätta visa lägenheten med ett "accepterat pris" på 5 100 000 kr. NN avstod det alternativet och valde att boka tid för kontraktsskrivning.

Kort därefter hörde två nya spekulanter av sig och förhörde sig om den aktuella bostaden varav den ena var på visning men avböjde att lägga bud.

I samband med kommunikationen kring de nya spekulanterna diskuterades även tidpunkt för kontraktsskrivning med PJ. Han önskade skriva så tidigt som möjligt, gärna vid lunchtid, men för att kunna erbjuda de nytillkomna spekulanterna möjlighet till en visning samt möjligheten till ett högre bud bokades tidpunkt för kontraktsskrivning till 19:30 samma kväll.

Klockan 16:00 hörde ytterligare en spekulant av sig, av NN benämnd CS. Hon hade besökt en av de tidigare visningarna men inte återkopplat. Hon informerade CS om att tid för kontraktsskrivning var bokad till 19:30 samma kväll, men CS visade trots detta intresse för bostaden. CS ville dock få möjlighet till ännu en visning innan hon kände sig redo att lägga bud. Då hon, Mäklaren, hade ett inplanerat möte hade hon svårt att möta CS:s önskemål om tidpunkt för visning. Genom att NN själv kunde visa lägenheten möjliggjordes det för CS att komma på visning kl. 17:30. CS inkom därefter med ett bud på 5 075 000 kronor. Budet kommunicerades omedelbart till NN.

Direkt efter det att CS hade inkommit med sitt bud, och NN accepterat detsamma försökte hon, Mäklaren, nå PJ via telefon. Då han inte svarade skickade hon i stället ett sms och förklarade vad som inträffat och bad honom höra av sig. PJ svarade strax därefter via sms att *"Trist då hoppar vi, trodde att vi var överens med henne och att vi skulle stänga på 5050."* PJ återkom i nytt sms till Mäklaren strax därefter och skrev bland annat *"...vi kan lägga samma bud men vill inte vara med i ett budrace över så hon får i så fall bestämma vem hon vill skriva med"*. Hon uppfattade inte det senare som ett konkret bud utan snarare som ett försök att få NN att erbjuda honom och hans sambo att få köpa.

När hon avslutat sitt möte ringde hon NN från bilen och berättade att PJ hade meddelat att han hoppade av budgivningen men att han kunde tänka sig att matcha det bud som CS hade lagt. Hon uppgav även att PJ uttryckt besvikelse över utvecklingen då han trodde att de var överens med NN om att slutföra affären. NN svarade då att hon var väldigt glad över att det var just CS som skulle köpa hennes bostad och att PJ och hans sambo faktiskt hade fått möjligheten att köpa för 5 100 000 kr men avstått från det i ett tidigare skede.

Innan kontraktsskrivningen, i samband med att avtal iordningställdes, diskuterades möjligheten till ett tidigare tillträde med CS. NN nämnde att hon gärna kunde frånträda lägenheten redan i mitten av november eller tidigare om CS så önskade. Då CS inte var säker på om hon kunde lämna sin hyresrätt så snabbt ville hon kontrollera det och tillträde bestämdes till den 30 november.

När hon återvänt till kontoret och förberedde köpehandlingar (med NN och CS väntades i kontraktssrummet) svarade hon PJ via sms och informerade honom om att NN valt att slutföra affären med CS och angav som en anledning att de hade kommit överens om ett tidigare tillträde, något som passade NN bra. I samma sms erbjöd hon sig att höra av sig nästa dag och mer i detalj förklara hur det hela hade gått till. PJ svarade då att det inte var nödvändigt men någon återkoppling, men han uttryckte ett lätt missnöje med att hon inte hade efterfrågat vilka möjligheter han hade haft att avtala om annat datum för tillträde. I sms antydde PJ att de hade kunnat tänka sig ett tidigare tillträde men nämnde inget om att de var villiga att lägga ett högre bud.

Morgonen efter fick hon ett sms från PJ:s sambo ZZ som frågade om lägenheten var såld. Hon svarade ZZ att så var fallet och förklarade för henne hur det gått till. Senare på eftermiddagen svarade ZZ med ett nytt sms och uttryckte sin besvikelse över att det verkade ha varit tillträdesdagen som var direkt avgörande för köpet och frågade då också om NN inte hade velat ha 5 100 000 kr istället. Någon vilja att lägga ytterligare bud hade dock inte antytts i samband med kommunikationen med henne kvällen innan, varför hon tolkade det som ett resultat av den besvikelse ZZ uppenbarligen kände.

Då NN dagen efter kom in på hennes kontor i ett ärende frågade NN henne om de andra spekulanterna hade ångrat sig. Med utgångspunkt i det sms hon fått från ZZ tidigare samma morgon svarade hon "det kan de nog ha gjort men att det tyvärr var för sent". Samtal fördes även kring PJ:s sms om att matcha CS bud och möjligen

kan NN ha missuppfattat och trott att hon, Mäklaren, menade att det sms:et kommit in för sent medan hon syftade på en ånger över att PJ inte valt att lägga ett högre bud.

NN:s påståenden

I motsats till vad NN hävdar har hon kommunicerat samtliga inkomna bud till NN, inklusive PJ:s vaga formulering om att denne kunde tänka sig att matcha det bud som lagts av CS. Hon har även beskrivit detaljer kring det samtal genom vilket NN informerades och hennes respons på den informationen, vilket starkt talar för att hennes uppfattning är den korrekta.

Samtliga konkreta bud finns antecknade i budförteckningen.

PJ:s erbjudande om att eventuellt matcha budet från CS uppfattade hon inte som ett bud utan snarare som en inbjudan till förhandling och av den anledningen finns ingen uppgift om detta i budförteckningen. Hon avvisar således NN:s uppgift om att något bud skulle ha glömts bort.

Anledningen till att PJ:s bud på 5 050 000 kr och CS:s bud på 5 075 000 kronor inte publicerades på Hemnet var att budet från PJ, då som enda budgivare, var ett resultat av en förhandling för att avsluta affären. CS bud kom direkt efter en avslutad visning när hon, Mäklaren, befann sig i möte utan tillgång till dator och att kontrakt skrevs i nära anslutning till att det mötet avslutats. Båda buden förmedlades dock till samtliga parter och NN accepterade inkommande bud. Då det inte fanns några andra budgivare kommunicerade hon det inkomna budet via sms direkt till PJ då denne inte svarade på samtal. Såsom angivits ovan uppfattade hon inte PJ:s "matchnings-sms" som ett konkret bud varför detta inte skulle ha publicerats på Hemnet oavsett.

Hon tillbakavisar NNs påstående om att hon inte själv fått välja till vem hon skulle sälja. I det samtal som beskrivs ovan, genom vilket NN fick information om PJ:s erbjudande om ett matchande bud, valde NN själv att gå vidare med CS. Detta med motiveringen att CS kändes helt rätt som köpare för hennes lägenhet samt att PJ redan hade fått sin möjlighet att köpa.

Beträffande diskussion kring tillträdesdatum uttryckte NN önskemål om att tillträde skulle ske i början av december. PJ önskade i sin tur att tillträda en månad senare, i början av januari. I samband med att PJ inkom med bud på 5 050 000 kr överenskom de dock om tillträde enligt NN:s önskemål, en vecka in i december. Morgonen efter bad NN henne att än en gång höra med PJ om tillträdet trots allt

inte kunde tidigareläggas till den 30 november eller 1 december. Detta accepterades inte av PJ. Även inför visningen med CS lyfte NN frågan om tidpunkt för tillträde och uttryckte önskemål om tillträde i slutet av november. Vid kontraktsskrivning togs frågan om tillträde upp igen och NN öppnade då upp för möjligheten att tillträda redan i början eller mitten av november. Såsom angivit ovan var CS inte säker på om hon kunde lämna sin hyresrätt så snabbt, varför tillträde bestämdes till den 30 november. Enligt hennes uppfattning var diskussionen kring tillträdesdag på intet sätt avgörande för affärens genomförande, vilket tycks vara PJ:s uppfattning.

Hon beklagar självklart att NN tog så illa vid sig av att hon i sina diskussioner med PJ informerade honom om att NN skulle sälja med förlust. Avsikten var dock enbart att flagga för att PJ:s bud på 5 050 000 kr troligtvis inte var tillräckligt högt och att det definitivt inte fanns några möjligheter att pruta.

NN:s påstående om att budgivningen avslutades i förtid och att slutpriset hade kunnat bli högre är helt grundlöst och saknar stöd i de omständigheter som förelåg. Genom att förlägga den planerade kontraktsskrivningen med PJ till kvällstid möjliggjorde hon för de nya spekulanterna som anmält intresse att dels komma på visning, dels inkomma med högre bud. Att budgivningen avslutades berodde enbart på att såväl PJ och CS ville skriva kontrakt så snart som möjligt efter det att NN accepterat att sälja till dem. Mot bakgrund av att det inte fanns fler budgivare kvar i processen är det inte troligt att det skulle gått att få ett högre slutpris.

NN:s påstående om uppkommen skada

Ord står mot ord ifråga om vilken information som hon lämnade till NN med anledning av PJ:s erbjudande om att matcha CS:s bud. Hon har redogjort för sin uppfattning och har också kunnat lämna detaljerade uppgifter om det samtal i vilket NN fick informationen och hur hon reagerade på densamma. Om nämnden trots det skulle komma till slutsatsen att NN:s uppgifter är mer tillförlitliga, ska frågan ställas huruvida hennes agerande har gett upphov till en ekonomisk skada. Nedan redovisas hennes uppfattning om NN:s påstådda ekonomiska skada.

I samband med att PJ via sms meddelade henne att han kunde tänka sig att matcha CS:s bud var han även tydlig med att han inte avsåg att delta i något "budrace" och att han inte var villig att gå högre än att matcha budet på 5 075 000 kr. Detta visade sig även genom att han inte på något sätt försökte påverka affären efter det att hon meddelade att NN gått med på att skriva kontrakt med CS. Att PJ:s sambo ZZ dagen efter ställde frågan om inte NN hellre hade velat ha 5 100 000 kr kan inte ses som något annat än en efterhandskonstruktion till följd av den besvikelse ZZ kände över att hon och PJ inte fick köpa den aktuella bostaden.

NN:s krav på ideellt skadestånd för den kränkning hon säger sig ha upplevt genom att PJ fick veta att hon sålde med förlust, bestrids detta då ideellt skadestånd inte kan utgå enligt fastighetsmäklarlagen, prop. 1983/84:16 s. 42.

Nedsättning av arvode

Hennes uppfattning är att det aktuella förmedlingsuppdraget utfördes helt i enlighet med fastighetsmäklarlagens bestämmelser och god fastighetsmäklarsed och att några skäl för nedsättning arvodet inte föreligger.

NN har bland annat genmält följande:

Hon fick aldrig någon information om att det fanns två budgivare i slutet som var villiga att lägga samma bud. Det fanns av den anledningen inte heller möjlighet för henne att välja köpare eftersom jag aldrig fått något val.

Det fanns således två budgivare villiga att betala samma summa för lägenheten. Eftersom hon inte hade fått den informationen skrevs kontrakt med den enda köpare hon trodde fanns. Dagen efter kontraktsskrivandet blev hon informerad av Mäklaren att det fanns två budgivare med samma bud.

Således kan man helt klart konstatera att slutpriset mycket väl kunde ha gått upp med bakgrund till att det rent krasst fanns två budgivare villiga att köpa för samma summa. Det kunde mycket väl ha blivit en budgivning eftersom det fanns två budgivare med samma summa och slutpriset kunde mycket väl ha blivit högre.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat ett stort antal sms mellan Mäklaren och säljaren samt mellan Mäklaren och PJ/ZZ.

I ett sms den 25 september kl. 18.36 skrev PJ följande till Mäklaren, efter att han fått kännedom om CS:s bud om 5 075 000 kr.

”Trist då hoppar vi, trodde vi var överens med henne och att vi skulle stänga på 5050. Vi kunde dessutom skrivit på lunchen.”

Samma dag kl. 18.42 skrev PJ följande till Mäklaren.

”Pratat just med ZZ och vi kan lägga samma bud men vill inte vara med i ett budrace över så hon får i så fall bestämma vem hon vill skriva med.”

Samma dag den 25 september kl. 19.08 skrev PJ:s sambo ZZ följande till Mäklaren.

”Som du vet så kan vi sträcka oss till samma pris men vi vill ju skriva i dag då. Återkom så snart du kan.”

I ett sms den 26 september kl. 13.27 skrev PJ:s sambo ZZ följande till Mäklaren.

”Ja jag förstår att det kan komma in fler bud sent, men hur kommer det sig att du inte framförde det andra budet/inflytten? Så vi kunde komma med motbud med antingen högre bud eller gå med på samma inflytts datum. Blir ju andra förutsättningar när en till budgivare dyker upp. Antar att säljaren inte hade tackat nej till 5.1 då när pengarna var så viktiga som du nämnde.

Samma dag kl. 18.44 skrev Mäklaren bland annat följande till ZZ.

”[Säljaren] hade gärna tackat ja till högre bud. Men först tackade ni nej till fler bud och sen kom ett till bud att ni matchade det som låg. Hade ni bjudit över hade hon absolut tagit budet men ni presenterade aldrig ett sånt förslag.”

I ett sms den 26 september kl. 19.34 skrev ZZ bland annat följande till Mäklaren.

”Nej såklart lägger vi inte direkt 50 till när det kom ett sådant sent bud men om vi visste att hon hade tänkt ta deras pga tidigare inflytt hade vi antagligen övervägt tidigare inflytt eller lägga mer. [...] Känner mig besviken att det inte framfördes till oss, så vi hade möjlighet att påverka utgången.”

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. Orsakssamband och skada behöver inte alltid vara fullt styrkta 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 uppsåtligt eller av oaktsamhet. Om åsidosättandet är av ringa betydelse ska någon nedsättning enligt samma bestämmelse dock inte ske.

Mäklarens primära uppgift, och det som huvudsakligen motiverar rätten till provision, är att hitta en lämplig köpare till sin uppdragsgivare, se prop. 1994/95:14 s. 44. Det är därför främst brister i detta moment, kundanskaffningen, som kan medföra nedsättning av provisionen.

Nedsättningens storlek beräknas enligt allmänna principer för prisavdrag vid utförande av tjänster. Som exempel kan nämnas det fall där inte hela tjänsten har blivit utförd. Nedsättning kan då ske med högst det belopp som det kostar uppdragsgivaren att få resterande del av tjänsten utförd av någon annan näringsidkare. I andra fall får en mer skönsmässig bedömningsmetod användas.

Oaktsamhet; vidarebefordran av bud och andra meddelanden

En mäklare ska redovisa bud och meddelanden från spekulanterna till säljaren. Om det är visat att en spekulant har lämnat ett bud eller annat meddelande, är det mäklarens sak att visa att budet/meddelandet vidarebefordrades till säljaren. Mäklaren har alltså bevisbördan för den omständigheten.

Det är ostridigt att PJ matchade CS:s bud om 5 075 000 kr, eller åtminstone att han övervägde att göra det. Mäklaren har uppgett att hon vidarebefordrade det budet/meddelandet till NN, vilket NN har förnekat. Mot NN:s förnekande har Mäklaren inte visat, att hon vidarebefordrade budet/meddelandet. Vad Mäklaren anfört i denna del medför ingen annan bedömning. Det är således klarlagt att Mäklaren på ett oaktsamt sätt åsidosatte sina skyldigheter mot NN.

Nämnden tillägger att eftersom en mäklare ska vidarebefordra såväl bud som andra meddelanden (av vikt), är det inte nödvändigt att ta ställning till om PJ lade ett formellt bud eller inte. Nämnden noterar dock att Mäklaren i sms:et den 26 september kl. 18.44 beskrev det som ett bud.

Orsakssamband och skada

Frågan gäller om köpeskillingen hade blivit högre om Mäklaren hade agerat akt-samt och vidarebefordrat PJ:s bud/meddelande om 5 075 000 kr till NN.

I sms:et den 25 september kl. 18.42 uppgav PJ att han inte tänkte vara med i något "budrace" utan att NN fick välja vem av honom och CS som hon ville teckna kontrakt för på nivån 5 075 000 kr. PJ:s sambo ZZ bekräftade detta i sms:et kl. 19.08 samma dag. Även om det inte är ovanligt att budgivare som lagt bud på samma nivå så småningom skiljer sig åt, är det enligt nämndens mening inte tillräckligt för att visa någon ekonomisk skada. Med andra ord är det inte visat att köpeskillingen skulle ha blivit högre i ett sådant fall. Vad PJ:s sambo ZZ uppgav i sms:en den 26 september, när köpekontrakt med CS redan var undertecknat, medför ingen annan bedömning.

Beträffande den del av skadeståndet som avser Mäklarens uttalanden om NN:s ekonomiska förhållanden konstaterar nämnden att sådana s.k. ideella skador inte är ersättningsgilla enligt fastighetsmäklarlagen.

Nedsättning av provision

Genom att inte vidarebefordra budet/meddelandet från PJ åsidosatte Mäklaren sina skyldigheter mot NN. Förseelsen har bäring på kundanskaffningen och kan därför inte ses som ringa. Nämnden anser att provisionen bör nedsättas med 15 000 kr.

Övriga påstådda åsidosättanden från Mäklarens sida utgör inte skäl för att nedsätta provisionen.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Tomas Söderblom, 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.