

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Biträdande förbundsjuristen LÅR

Saken

Skadestånd och nedsättning av provision

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 150 000 kr.

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

BAKGRUND

Mäklaren har förmedlat NN:s fastighet XX. Fastigheten såldes utan budgivning för 4 400 000 kr. NN har gjort gällande Mäklaren gav henne felaktig information om intresset från en annan spekulant och inte gav denne möjlighet att lägga bud.

GRUNDER

NN

Vid försäljningen fanns två spekulanter som var intresserade av att köpa fastigheten, och båda ville lägga bud. Mäklaren gav endast den ena spekulanten (Intressent 2) möjlighet att lägga bud, vilket ledde till utebliven budgivning och därmed ett lägre försäljningspris än vad som annars hade blivit fallet. Mäklaren gav henne felaktig information när hon uppmanade honom att kontakta den andra spekulanten (Intressent 1) för att få igång en budgivning; han uppgav att Intressent 1 bara var intresserad upp till nivån 4 200 000 kr.

150 000 kr är den uppskattade ekonomiska skada hon lidit och är baserat på skillnaden mellan försäljningspriset och det belopp som en likvärdig fastighet i samma område såldes för i augusti 2018.

Av de 150 000 kr avser 83 000 kr nedsättning av provision och resterande 67 000 avser skadestånd.

Mäklaren

Bakgrund

Han hade i uppdrag att förmedla NN:s bostad. Den 14 september 2018 publicerades bostaden på Hemnet. Öppna visningar planerades till nästkommande veckoslut. Den 15 september blev han kontaktad av Intressent 1 som önskade boka in en förhandsvisning. Efter kontakt med NN bokades en sådan in ett par dagar senare. Senare samma dag (det vill säga fortfarande ett par dagar innan förhandsvisningen kom att ske) blev han kontaktad av NN som berättade att hon hade fått besök av en granne, Intressent 2, som erbjudit sig att köpa fastigheten för ett visst belopp.

Han kontaktade Intressent 2 och hörde sig för om dennes seriositet och finansieringsförmåga. Som Intressent 2 presenterade det för honom var det ett villkor att affären skulle stängas omgående. Han uppfattade inte NN:s reaktion på annat sätt att hon var nöjd och glad över att få affären till stånd.

Efter samtalen träffades han, NN och Intressent 2 på fastigheten varefter de åkte till hans kontor och skrev köpekontrakt.

Utveckling av grunderna

Han undanhöll varken någon spekulant eller något bud. Han hade inte heller skäl att tro annat än att han tillvaratog sin uppdragsgivares intresse när han medverkade till att ett köpekontrakt kom till stånd på det sätt det gjorde. NN var medveten om att en förhandsvisning var inbokad med Intressent 1 samt att öppna visningar, med potentiellt ytterligare intressenter, var inbokade vid tiden för kontraktsskrivning. Han uppfattade att NN förstod att ett avslut av affären innebar att varken förhandsvisningen eller de öppna visningarna skulle bli av och att hon därmed gick miste om de eventuella spekulanter, och den eventuella budgivning, som kunde bli följden därav.

Köpeskillingen låg väl över det uppskattade värde som han hade meddelat NN. Han hade således fog för dels att objektivt anse att köpeskillingen var acceptabel, dels att affären kom till ett avslut enligt NNs önskemål.

Han vill tillägga NNs reklamation inte innehöll någon begäran om nedsättning av provisionen. Som anmälan får förstås gör NN gällande att den totala yrkade ersättningen, 150 000 kr, består dels av nedsättning av provision (83 000 kr), dels av skadestånd (67 000 kr).

Sammantaget bestrids såväl skadeståndsskyldighet som att han agerat på ett sätt som ska medföra nedsättning av provisionen.

NN har genmält:

Hon skrev i sin anmälan att Mäklaren gav henne felaktig information när hon bad honom kontakta Intressent 1. Med det menar hon tillfället när hon bad Mäklaren kontakta Intressent 1 för att få igång en budgivning. Mäklaren svarade då att Intressent 1 bara var intresserad upp till nivån 4 200 000 kr. Detta visades sig vara helt felaktigt, Intressent 1 hade aldrig uttryckt någon nivå till Mäklaren. Intressent 1 hade velat bjuda över Intressent 2:s bud på 4 400 000 kr, men fick inget tillfälle. Därför inkom Intressent 1 med en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen i oktober 2018.

Vid försäljningstillfället av hennes bostad hade inte Intressent 1 något objekt att sälja, det hade däremot Intressent 2 och Mäklaren fick det försäljningsuppdraget. Hon tror att detta påverkade Mäklarens svar till henne när hon bad honom kontakta Intressent 1.

Mäklaren uppger att hon var nöjd och glad; hon minns det som att hon kände sig lite överkörd, både av Mäklaren och av Intressent 2. Hon bad Mäklaren kontakta Intressent 1 för att få igång en budgivning. Då Mäklaren avvisade det förslaget tog hon tid på sig för att komma till Mäklarens kontor och skriva på säljkontraktet denna söndag.

Som det syns i ingiven sms-konversation var stämningen tidigare god, hon litade på Mäklaren. Mäklaren frågade henne också om hon litade på honom och hon svarade ja.

Mäklaren skriver också att köpeskillingen låg väl över det värde som han meddelat. Det stämmer, köpeskillingen låg väl över det värde som Mäklaren meddelade i juli. Det var innan de hade någon "temperaturmätning" på marknaden efter de kreditrestriktioner som införts. Det är brist på små bostäder i X-köping. Det finns bara tolv små enplansradhus (80 kvm) och de säljs inte så ofta. Av X-köpings 1 876 fastigheter är dessa tolv radhus de minsta. Det gör dessa attraktiva för sitt relativt låga pris, särskilt efter bankernas åtstramningar. Dessa radhus är också attraktiva för att de bara har ett plan och det passar pensionärer. Den 22 augusti 2018 såldes ett av dessa radhus. Efter en budgivning med 5-6 spekulanter slutade det objektet på 4 550 000 kr, varav köparen av hennes radhus deltog i budgivningen till 4 500 000 kr. Senaste tillfället dessförinnan var den 13 juni 2017 och det radhuset såldes för 4 700 000 kr. Hennes radhus var likvärdigt med båda dessa.

Mäklaren har genmält:

Han gör gällande att NN:s beslut att gå vidare med Intressent 2 grundades på fullständig information, däribland att det då fanns en inbokad förhandsvisning samt planerade öppna visningar, men att NN sammantaget fann Intressent 2:s erbjudande tillräckligt bra för att välja att istället avsluta affären med denne.

Han tillbakavisar påståendet att han skulle ha lämnat besked om att Intressent 1 endast var intresserad upp till nivå om 4 200 000 kr och att detta skulle ha utgjort anledning till att inte involvera denne i samband med att Intressent 2 introducerades. Det är hans bestämda uppfattning att något sådant besked inte lämnats av honom. Han tillbakavisar likväl att han ska ha mottagit en instruktion eller önskan av NN om att kontakta Intressent 1, som han ignorerat eller avvisat.

Till skillnad från vad som får förstås av NN:s yttrande har kontakten mellan NN och honom i detta skede handlat om budet från Intressent 2 och huruvida NN skulle gå detta till mötes. En av de förutsättningar NN då hade att förhålla sig till var att det fanns såväl förhandsvisning som öppna visningar inbokade och att dessa skulle

kunna komma att inbringa ytterligare spekulanter och bud. Det hade han inte skäl att tro annat än att NN var väl medveten om och lagt in i sin bedömning av budet från Intressent 2. Han upplevde att NN var väl införstådd med situationen och nöjd med beslutet att avsluta affären på det sätt som skedde. Objektivt sett upplevde han också Intressent 2 som en lämplig avtalspart och hade inte anledning att mistro NN:s upplevda beslutsamhet.

NN valde också att underteckna köpekontraktet med vetskap om att någon kontakt inte tagits med Intressent 1, varken av honom eller av henne själv.

Han agerade i allt skyndsamt utifrån de nya omständigheter som uppstod när Intressent 2 oväntat introducerades. Han förhåll sig omgående till detta och åkte och höll i visning tillsammans med NN och Intressent 2, därefter sammanställde han ett avtal och hanterade kontraktsskrivning mellan parterna. Allt utifrån, vad han uppfattade som, sin uppdragsgivares instruktion och önskan. Sammantaget trodde han inte annat än att såväl köpar- som säljarsidan var nöjda med hur affären gjordes upp.

Hänvisningarna till andra objekt och dessas försäljningspris i NN:s yttrande ska bemötas enligt följande. Båda dessa objekt fanns med i hans värderingsunderlag. Det objekt som såldes i juni 2017 såldes emellertid mer än ett år före NN:s bostad, vilket gjorde det till ett mindre pålitligt referensobjekt. Det andra objektet, som såldes i närtid med NN:s bostad, hade ett rum mer än NN:s bostad och var nyrenoverat. Det var det objekt på referenslistan som i närtid sålts till högst pris.

Den sms-konversationen som tidigare getts in ägde visserligen rum vid en tidpunkt när det senare av dessa objekt ännu inte hade sålts, varför den köpeskillingen inte var möjlig för honom eller NN att förhålla sig till. Emellertid fick han av den konversationen en klar uppfattning om NN:s förväntningar och "behov" ifråga om slutpris. Inför marknadsföringen av NN:s bostad hade objektet ifråga sålts och fanns tillgänglig i den statistik han kunde utgå ifrån vad gällde ett rimligt utgångspris och en förväntad köpeskillning. Han uppfattade det inte som att NN var tveksam eller ifrågasättande till hans bedömda värdering eller till köpeskillingens storlek.

Han förnekar att hans värdering eller uppfattning om den överenskomna köpeskillingen var felaktig eller missvisande.

Sammantaget bestrids fortsatt att han skulle ha agerat vårdslöst i den aktuella förmedlingen och han har därmed inte ådragit sig någon skadeståndsskyldighet. Inte heller föreligger någon grund för nedsättning av hans provision.

Avslutningsvis ska upplysas om att det inte är Intressent 1, utan en närstående till denne, som inlämnat anmälan mot honom till Fastighetsmäklarinspektionen.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat en sms-konversation mellan parterna. Båda parterna har redovisat viss försäljningsstatistik.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

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

Bedömningen i detta fall

Utgångspunkten är att en mäklare ska kommunicera inkomna bud till övriga spekulanter, om inte säljaren beslutar något annat. Det är mäklaren som har bevisbördan för att säljaren har fattat ett sådant beslut.

Det är ostridigt att budet från Intressent 2 om 4 400 000 kr inte kommunicerades med Intressent 1. NN:s uppfattning är att hon inte godkände att budet inte kommunicerades. Mäklaren har inte gett in någon dokumentation som visar att NN godkände att budet inte kommunicerades.

Så långt kan det tyckas som att Mäklaren agerade felaktigt när han inte kommunicerade budet med Intressent 1. Det har emellertid betydelse att det inte var fråga om någon pågående budgivning. Intressent 1 hade inte sett fastigheten och skulle knappast ha lagt ett högre bud vid det tillfället, åtminstone inte ett högre bud som var allvarligt menat, om han hade fått kännedom om budet från Intressent 2. Vidare är det ostridigt att NN kände till att en visning var inbokad med Intressent 1, och hon hade möjlighet att invänta den visningen. Vid en sådan visning skulle Intressent 1 ha fått kännedom om budet från Intressent 2. Nämnden anser därför att Mäklaren inte åsidosatte sina skyldigheter mot NN när han inte kommunicerade budet.

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.