

**Anmälare**

NN

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Förbundsjuristen NR

**Saken**

Skadestånd, 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.

**BAKGRUND**

På uppdrag av NN förmedlade förmedlade Mäklaren under hösten 2016 fastigheten XX. Fastigheten kom att säljas för 330 000 kr, ett pris som enligt NN var för lågt.

## GRUNDER

### NN

Mäklaren engagerade sig inte i att hjälpa honom med marknadsvärdering. Han var sjuk i MS från våren 2015, vilket gjorde honom trött och okoncentrerad. Diagnosen fick han dock först i juni/juli 2015.

På banken påtalade han att det fanns felaktigheter i journalen och innan han och köparna påtecknade denna markerades två punkter som felaktiga. Bankmannen skrev till dessa anmärkningar vilket behövdes för hans, NN:s, godkännande.

Köparna antydde att inte de heller hade fått hjälp, men de visste att de köpt billigt och hade ingen orsak att klaga. De hade lokalkännedom och släktingar i området.

Det rörde sig om en äldre villa om 128 kvm i bra skick. Tilläggsisolerad och med relativt nytt plåttak i mycket bra skick. Kronofogdens värdering vid hans köp år 2007 var 300 000 kr, och efter köpet utrustades villan med en frånluftsvärme-pumpanläggning (med ventilationskanaler), en enklare luftvärmepump och reparation av pannan med isättning av elpatron. Värde totalt cirka 100 000 kr, dock inköptes anordningarna billigare och han gjorde arbetet själv, innan han insjuknade.

Av den ingivna värderingen från kronofogden framgår att värmepump saknades och av energideklarationen framgår att detta fanns installerat senare.

Den prisuppgång han inte alls kände till framgår av ingivna dokument som en faktor om  $2,02/1,6 = 1,26$ . Värdet enligt kronofogdens värdering plus värdet av installationerna är 400 000 kr (man kan räkna med stillastående priser under åren 2008 - 2013). Värdet på grund av uppgången år 2014 - 2016 blir då  $400\ 000\ \text{kr} \times 1,26 = 504\ 000\ \text{kr}$ .

Fastigheten såldes snabbt efter visning för en enda spekulant för 330 000 kr. Därefter hörde flera förvånade spekulanter av sig och meddelade att de skulle ha bjudit betydligt mer.

Som sjuk och nära nog fattigpensionär kan han inte acceptera det här. Mäklaren var informerad om hans sjukdom.

Fastighetsmäklarinspektionen har inte gjort en seriös bedömning och helt ignorerat det han visat.

Hans egna försäljningsförsök via Blocket år 2014 - 2015 bestod i ett antal annonser som snabbt plockades bort då han inte orkade med det som hände, bland annat hotfulla spekulanter från utlandet.

En lokal, udda mäklare, som även arbetade i Småland, lade ut fastigheten men med felaktiga uppgifter, det vill säga slarv, och avtalade visningar ställdes in två gånger på grund av förhinder från mäklaren eller spekulanten. Mäklarens fotografier var mycket dåliga. Han avslutade den kontakten.

Huset visades aldrig dessa år trots att han gick ut med alldeles för lågt pris och han tackade nej till flera som ville pruta direkt per telefon och andra tokigheter.

För övrigt kämpar han än idag med att hitta en annan villa, men till detta pris är det omöjligt då 330 000 kr endast räcker till en liten enkel stuga i sämre skick. Han bor nu i hyresradhus.

Beträffande hans sjukdom mår han idag bättre än på flera år på grund av medicinering och han förstår hur fel Fastighetsmäklarinspektionen arbetar i vissa ärenden samt hur slarvigt Mäklaren agerade. Detta visades också i att Mäklaren glömde sätta in handpenningen på hans konto och han blev tvungen att påminna honom om detta.

I Mäklarens broschyr angavs att det fanns "två värmepumpar". Det hade varit seriösare att nämna att den ena var en avancerad frånluftsvärmepump. Vidare benämndes värmepumpen "elpanna". Det var även fel boarea och taxeringsvärde i broschyren.

## **Mäklaren**

### *Bakgrund*

NN hade under lång tid försökt att sälja sin fastighet. År 2014 låg den ute till försäljning med en annan mäklare och värderades då till 325 000 kronor. Under åren 2014–2016 gjorde NN även ett antal försök att sälja fastigheten privat och enligt egen uppgift var han då beredd att sälja på Blocket för 250 000 kr. I början av 2016 var fastigheten ute till försäljning med en köpeskilling om 240 000 kr, dock utan att försäljning kom till stånd.

Den 8 maj 2016 gav NN honom i uppdrag att förmedla fastigheten. Den utannonserades med ett utgångspris om 375 000 kr. Efter två veckors annonsering fanns det fortfarande inga intressenter och på NN:s initiativ sänktes utgångspriset till 350 000 kr. Fastigheten såldes den 16 juni 2016 för 330 000 kr.

Den 21 december 2018 skickade NN via mejl en reklamation till honom med krav på skadestånd.

### *Reklamation*

Fastigheten överläts i juni 2016 och tillträdes av köparna den 15 september 2016. I mejl den 21 december 2018 framförde NN för första gången sitt krav och detta upprepades i ett nytt mejl den 27 december 2018. Förvisso angav NN i sina mejl att det var fråga om påminnelser, men något krav hade inte framförts tidigare. Reklamationen är för sent framställd och NN:s krav bör avslås redan på den grunden.

### *Värdering/utgångspris*

Inför försäljningen gjorde han en sedvanlig värdering, baserad på tidigare försäljningar i området, fastighetens skick och läget på marknaden i stort. NN hade under en längre tid försökt att få fastigheten såld men inte lyckats med det, trots betydligt lägre nivåer på utgångspris.

Det underlag på vilket NN grundar sin uppfattning om att hans värdering var felaktig är svårtolkat, bristfälligt och saknar helt information om vilka jämförelseobjekt som fanns och hur standard och skick för de objekten stod sig i förhållande till NN:s fastighet.

Det slutliga försäljningspriset om 330 000 kr i kombination med det svala intresset vid NN:s tidigare försök till försäljning ger vid handen att marknaden var sådan att det inte var rimligt att få ut ett högre pris. NN:s uppgifter om att det fanns andra spekulanter som var villiga att bjuda så mycket som 460 000 kr är inget annat än spekulationer utan någon förankring i de faktiska omständigheterna. NN:s påstående om att dennes fastighet värderades för lågt kan således inte styrkas varför kravet bör avslås även på denna grund.

### *Felaktiga uppgifter om uppvärmning*

Fastigheten annonserades med uppgifter om uppvärmning som "Elpatron, vattenburet samt två värmepumpar. Möjlighet till ved/olja." Dessa uppgifter stämmer väl överens med vad som framgår av den energideklaration som upprättades den 21 juli 2016, efter det att NN enligt egen uppgift installerat frånluftvärmepumpen. I energideklarationen angavs att "Uppvärmning sker med en frånluftsvärmepump ITV 480 kopplad till varmvatten i badrum och radiatorer som tillskottsvärme, kombipanna olja/el Eryl används med el-patron för övriga varmvattenställen och värme till radiatorer, luft/luftvärmepump Atlas fasett på övervåning används för både värme och komfortkyla."

Det råder alltså ingen tvekan om att hans annonsering avseende uppvärmning i allt väsentligt överensstämmer med den information som fanns i energideklarationen. Den omständigheten visar också att uppgifterna om uppvärmning inte hade den påverkan på fastighetens värde som NN påstår.

#### *Felaktiga uppgifter om boarea och taxeringsvärde*

Han marknadsförde fastigheten med de uppgifter om boarea och taxeringsvärde som framgick av den aktuella taxeringsinformationen. I likhet med vad NN själv uppger angavs boarean till 128 kvm, vilket framgår av objektsbeskrivningen och det marknadsföringsmaterial som NN själv gett in till nämnden. Mot bakgrund av detta är det svårt att avgöra på vilket sätt NN anser att uppgiften om boarea var felaktig.

Beträffande uppgiften om taxeringsvärde överensstämde även den med den tillgängliga taxeringsinformationen, varför det också ifråga om denna uppgift är svårt att avgöra vari felaktigheten skulle ligga.

#### *Felaktig hantering av handpenning*

I köpekontraktet fanns en s.k. besiktningsklausul som ålade honom en skyldighet att verka för deponering av handpenningen tills dess att köpet blivit bindande. Köparen utförde en besiktning i enlighet med klausulen och valde därefter att fullfölja köpet. När köpet blivit bindande utbetalades handpenningen, dock med en dags förskjutning till följd av hög arbetsbelastning. Handpenningen utbetalades således en dag senare än vad den som tidigast kunde blivit utbetald, något som under inga omständigheter kan anses ha vållat NN någon skada.

#### **NN har bland annat genmält följande:**

Att sänka priset efter två veckor var inte nödvändigt, det var alldeles för kort tid. Det ska en mäklare känna till och informera om. Det gick ingen ekonomisk nöd på honom då han trots den låga pensionen hade besparingar som han inte ens behövde nyttja.

På orter som [kommun] får man inte ha bråttom. Som jämförelse finns stora mängder exempel, han hyrde under 2018 ett radhus nära [ort] och där såldes en villa på [adress] för högre pris än begärda 675 000 kr efter att ha utannonserats under cirka ett halvårs tid med oförändrat utgångspris. Slutligen såldes fastigheten för 700 000 kr.

Hans fastighet i [kommun] krävde ingen prissänkning utan kunde ha sålts för högre pris än utgångspriset om det hela skötts sansat, vilket Mäklaren skulle ha verkat för.

Att inte kravet skulle framförts inom skälig tid stämmer inte med FRN:s stadgar. Av 9 § i stadgarna framgår att FRN får avvisa ett ärende bland annat om ansökan sker senare än ett år efter det att sökanden lämnade in klagomålet till fastighetsmäklaren.

Tidigare har kravet framförts per telefon, men efter att FMI avgjort anmälan mot Mäklaren vilket dröjde mer än ett år. Anmälan till FMI uttrycker den felaktiga försäljningen och det alltför låga slutpriset och man ska inse att det hela handlar om skadeståndskrav, alternativt kommande skadeståndskrav, men som inte kunnat handläggas av FMI. Han kände då inte till existensen av FRN. "Skälig tid" bör också beakta den sjukdom han led av som förbättrades först efter medicinering under 2018.

Materialet som sänts in styrker helt logiskt den genomsnittliga uppgången av prisnivån och det är huvudlöst att som mäklare inte förstå att detta gäller alla objekt det vill säga även hans fastighet. Om en sådan sak är "svårtolkad" behövs grundläggande utbildning i matematik på låg grundskolenivå. Att styrka slutprisets riktighet i förhållande till fastighetens värde med grund i slutpriset; detta är ett fatalt logikfel. Så kan man, som känt är, inte föra ett seriöst resonemang, det kallas cirkelbevis och är totalt meningslöst.

Ytterligare huvudlöst, eller i vart fall grovt felaktigt, är ordandet angående felaktig marknadsföring. Mäklaren synes inte ha klarat innantilläsning, det finns ingen sådan anmärkning. Däremot nämndes i anmälan att sådana problem fanns med den tillfälligt anlitate [mäklarföretag]. Texten angående uppvärmningen och taxeringsvärdet är således helt irrelevant även den. Däremot har kostnaderna för installationer framhållits som viktiga att ta hänsyn till i betraktandet av Kronofogdens värdering 2007 där dessa installationer inte fanns. Anmälan bygger alltså på ren logik i dessa avseenden, dels gammal värdering av en professionell värderare, dels prisuppgång i snitt och dels nya installationer. Han anser det mycket dåligt att inte förstå detta sammanhang eller att försöka vända det till något negativt för honom.

Att handpenningen betalades in på hans konto en dag för sent är heller inte relevant som mycket liten försening eftersom inbetalningen skedde på grund av påminnelse, i annat fall kunde den ha dröjt betydligt längre tid. Givetvis ingen skada i den delen, men styrkande av pågående utbrett slarv som i andra delar av hanteringen.

## UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat objektsbeskrivningen, ett utdrag ur fastighetsregistret, ett utdrag från marknadsföringen, en värdering av fastigheten från 2007, prisstatistik samt ett mejl till NN, avsänt den 23 augusti 2016, med följande innehåll.

”Det verkar vara väldigt konstiga köpare som inte visar förståelse.

Men jag kan också lite om det här och självklart kan du häva köpet och kunnat gå med i en budgivning upp till 425.000 kr – Och det är nog ungefär vad huset är värt i dagsläget – 330.000 är alldeles för billigt!

Det är nog klokt att prata med en Advokat och se vad han säger! Bra tänkt av dig där!”

NN har gett in en värdering från fastighetsmäklaren YY. Enligt utlåtandet hade fastigheten ett marknadsvärde om cirka 300 000 kr år 2007 och cirka 550 000 kr i mars 2018.

## NÄMNDENS BEDÖMNING

### *Allmänt om reklamation*

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 eller kommer att orsaka en skada.

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.

Reklamationsfristens längd får avgöras från fall till fall, där bland annat sakens komplexitet har betydelse. I Svea hovrätts mål T 2049-14 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.

Ett krav på reklamation inom skälig tid gäller även vid krav på nedsättning av provision, även om detta inte framgår av lagtexten.

Det är den skadelidande som har bevisbördan för att reklamation skett.

### *Bedömningen i detta fall*

Den omständighet som NN grundar sitt krav på är, som nämnden uppfattat det, främst att Mäklaren gjorde en felaktig värdering vilket resulterade i att fastigheten såldes till ett för lågt pris. Den omständigheten måste NN rimligen ha haft kännedom om redan vid tidpunkten för köpet, i vart fall har han inte gjort gällande att han skulle ha insett det först vid en senare tidpunkt. NN har inte lyckats visa att han reklamerade förrän den 21 december 2018. Själv har han bekräftat att han väntade med att reklamera fram till dess att Fastighetsmäklarinspektionen hade prövat ärendet och att detta dröjde mer än ett år. Reklamation har därmed skett för sent och kravet ska avslås redan på den grunden.

---

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 Lars-Erik Nykvist, f.d. 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.