

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen CW

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 50 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

NN var spekulant på en bostadsrättslägenhet i X-köping som förmedlades av Mäklaren. Den 12 november 2018 blev NN och säljaren muntligen överens om villkoren för köpet, bland annat att köpekontraktet skulle innehålla en s.k. försäljningsklausul. Tid för kontraktsskrivning bokades till den 17 november.

Den 15 november bestämde sig säljaren för att sälja lägenheten till en spekulant som inte krävde någon försäljningsklausul. NN fick emellertid inte kännedom om detta och tog sig därför till X-köping den 17 november.

NN sålde sin egen bostadsrättslägenhet genom köpekontrakt den 14 november.

GRUNDER

NN

Hon hade vunnit budgivningen på en lägenhet i X-köping med ett bud på 925 000 kr. Eftersom hon bor i Y-köping och för tillfället arbetar i Z-köping hade hon sin egen lägenhet till försäljning samtidigt. Hennes sambo bodde redan inneboende i X-köping, då han redan arbetade där.

Hennes lägenhet i Y-köping blev såld och allt var klart för att skriva kontrakt på lägenheten i X-köping. Det drog ut lite på tiden för kontraktsskrivningen (cirka 1,5 veckor) då hennes far blev sjuk natten till den 2 november och hon därför inte kunde komma till X-köping nästföljande helg och skriva på, men hon skulle fick kontraktet skickat till sin jobbmejl den 9 november.

I kontraktet ville hon ha tillagt villkoret om finansiering med ett förbehåll om att hennes egen försäljning skulle vara klar. Förbehållet skulle gälla till den 12 december. Tiden gick efter att Mäklaren fått hennes besked om förbehållet. Den 12 november skrev hon ett sms Mäklaren och frågade om hon hade pratat med säljaren, varpå Mäklaren svarade att det hade hon inte vågat än. Mäklaren trodde att säljaren skulle bli arg och nervös för att det skulle dra ut ännu mer på tiden. Till saken hör att säljaren hade köpt ett ganska dyrt hus med Mäklaren som mäklare och han ville gärna ha saken klar så att han inte behöver tänka på försäljningen mer.

Hon fick ett svar senare via sms där Mäklaren berättade att hon hade pratat med säljaren och att denne gick med på hennes villkor. Det skedde den 12 november.

De bestämde att hon skulle komma till X-köping den 16 november på kvällen och att de alla skulle ses den 17 november på förmiddagen och skriva kontrakt. Frid och fröjd trodde hon.

Den 15 november hade hon ett missat samtal från Mäklaren på dagen och ett senare på kvällen samma dag, hon kunde inte svara då hon var på ett event med sitt jobb. Hon berättade detta för Mäklaren via sms samma kväll och de kom överens om att hon skulle ringa Mäklaren fredagen den 16 november.

När hon ringde Mäklaren fredagen den 16 november kl. 12.00 fick hon inget svar. Hon väntade på att uppringd, men inget hände. På lördag förmiddag den 17 november befann hon sig i X-köping hos sin sambo och skickade ett sms där hon skrev att hon hade sökt henne på fredagen utan svar och undrade när de skulle ses. Efter en timme fick hon svar via sms från Mäklaren som berättade att säljaren hade fått ett bud torsdagen den 15 november som han hade accepterat eftersom det köpet skulle bli utan förbehåll.

I ett samtal med säljaren som hon själv hade senare under lördagen den 17 november sa denne att han hade fått panik och hittat en kompis till en kompis som han hade hört eventuellt var intresserad av att köpa en lägenhet. Så i slutändan blev det denna person som han skrev kontrakt med.

Hon blev alldeles förkrossad och förtvivlad och fick panik. Hennes lägenhet är ju såld och var ska hon nu bo?

Hon vet att säljaren bestämmer själv men hon hade ju ett skriftligt löfte från Mäklaren att allt var OK och att säljaren hade gett sitt godkännande. Varför fick hon inte något sms från Mäklaren på torsdagen om detta när de ändå sms:ade? Varför ringde hon inte henne om detta på fredagen?

Hon har kommit fram till 50 000 kr dels för det besvär och obehag och känslan hon fick av beskedet om den sålda lägenheten när hon skulle åka upp och skriva kontrakt med hennes som hon trodde köpta lägenhet. Resan enkel väg tar fyra timmar med bil och fem med tåg/buss. Dels så är summan framräknad till att hon hade sålt sin lägenhet och inte kunde ta tillbaka den och inte hade någonstans att bo. Och så är summan framräknad för hyra där hon bor som är högre än den hyra som hon skulle haft och ett köp av en ny bostad blev 130 000 kr dyrare. 50 000 kr är nästan 1/3 av det beloppet och hon anser att Mäklaren ska stå för åtminstone det som är hennes ansvarsroll som fastighetsmäklare. För att hennes roll var och är att förmedla, vilket hon med uppsåt underlät att göra. Som grädde på moset fick hon ett grattismail om hennes köpta lägenhet av Mäklaren, den lägenhet som de nu tvistar om.

Mäklaren

Grunder

I första hand bestrids yrkandet på den grunden att hon inte uppsåtligen eller av oaktsamhet har åsidosatt sina skyldigheter enligt 8 – 22 §§ fastighetsmäklarlagen.

I andra hand bestrids yrkandet på den grunden att det inte finns något orsakssamband mellan hennes handlande och påstådd skada.

I sista hand bestrids yrkandet på den grunden att NN inte har lidit någon skada.

Oaktsamhet

Inledningsvis bör det nämnas att NN från henne erhöll information om att en bostadsaffär inte är klar förrän båda parter undertecknat köpekontraktet. Informationen har lämnats del muntligen och dels skriftligen i informationsbladet "Juridisk information". Det bör även nämnas att kontakterna mellan NN och henne var många till antalet med flertalet långa telefonsamtal under förmedlingens gång.

Redan den 30 oktober 2018 lade NN det högsta budet och tid för kontraktsskrivning bokades till den 1 november. Att ta in en försäljningsklausul i köpekontraktet var vid denna tidpunkt inte aktuellt och inget som NN hade framfört önskemål om. Tvärtom hade NN lämnat information till henne om att hennes egen försäljning inte var något problem samt att hon på grund av det fina skick som hennes lägenhet var i skulle få mycket bra betalt.

På grund av omständigheter på NNs sida sköt hon, NN, på undertecknandet av kontraktet. Först den 8 november 2018 kom NN och säljaren överens om att mäk-laren skulle skicka kontraktet till NN per e-post. Kontraktet skickades till NN den 9 november 2018. NN återkom dock med ett krav på att ta in en försäljningsklausul i köpekontraktet, vilket inte hade varit på tal tidigare. Efter tveksamhet från säljaren gick denne till slut med på att ta in en försäljningsklausul, vilket NN fick besked om den 12 november 2018. I samband med detta lämnade NN information till henne att hon hade fått bud på sin bostadsrätt men att budet var för lågt. En ny tid för kontraktsskrivning bestämdes till den 17 november 2018. På kvällen den 15 november 2018 bestämde sig säljaren för att sälja bostadsrätten till en annan spekulant. Den sms-kommunikation som hon och NN hade den 15 november 2018 ägde rum innan NN hade fått besked från säljaren om att säljaren bestämt sig för att gå vidare med en annan spekulant.

På grund av att NN och hon inte var i kontakt med varandra den 16 november 2018, samt att hon var upptagen med intensivt arbete med både visningar och kontraktsskrivande i andra förmedlingsuppdrag, dröjde det till den 17 november 2018 kl. 11.50 innan NN fick ett meddelande om att säljaren gått vidare med en annan spekulant. Hon har inte kunnat hitta något missat samtal från NN från den 16 november 2018 i sin mobiltelefon.

Från att NN lade det högsta budet dröjde det nästan tre veckor innan hon hade tid bokad för kontraktsskrivning. Den långa tidsutdräkten berodde på omständigheter på NN:s sida. Den omständigheten att säljaren till slut valde att gå vidare med annan spekulant berodde på att säljaren inte ville äventyra sin egen affär.

Hon försökte under hela förmedlingsuppdraget tillmötesgå NN:s önskemål samt tillvarata hennes intressen i affären. Den omständigheten att säljaren till slut valde att gå vidare med annan köpare var dennes självständiga beslut och inget som hon rådde över. Mot bakgrund av ovan föreligger ingen oaktsamhet från hennes sida.

Orsakssamband

Köpekontraktet avseende överlåtelsen av NN:s befintliga bostadsrätt ingicks redan den 14 november 2018. Först dagen efter, den 15 november 2018, bestämde sig säljaren till den nu aktuella bostadsrätten att sälja den till en annan spekulant än NN. En underlåtelse av henne att informera NN den 15 november 2018 eller där-efter har således inte orsakat någon skada.

Skada

Av allmänna rättsprinciper följer att den som kräver skadestånd ska visa att förutsättningarna för skadestånd är uppfyllda. I detta ingår att bevisa att det har uppkommit en skada. Den utredning som lagts fram är så bristfällig att hon inte närmare kan bemöta påståendet om att NN har lidit skada om 50 000 kr.

NN har genmält:

Hon vill återigen påtala att detta inte handlar om att lägenheten blev såld till annan köpare utan att Mäklaren uppsåtligen underlät att tala om för henne att lägenheten hade sålts dagen innan de skulle skriva kontrakt.

Den 15 november blev hennes lägenhetsförsäljning 100 procent klar. Hennes köpare fick den 15 november godkänt av banken, även om kontraktet signerades den 14 november.

Mäklaren har uppgett att säljaren hittade en ny köpare efter att hon och Mäklaren haft sms-kontakt den 15 november. De hade sms-kontakt vid kl. 19 på kvällen och då önskar hon få bevis från Mäklaren eller säljaren att säljaren hittade en ny köpare efter kl. 19.00 den 15 november. Det förefaller mycket lustigt då den ska ha visats av säljaren och det även ska ha bokats kontraktsmöte den 16 november. Har allt detta skett efter kl. 19.00 den 15 november? Och har det skett innan den tiden

eller en tidigare dag, då undrar hon varför det inte nämndes i de sms de hade den 15 november vid 19-tiden.

Att ha så intensivt arbete som mäklare i en småstad att man inte kan ringa/skicka ett sms och sköta sitt arbete åt en säljare/köpare den 16 november låter märkligt, Mäklaren har ju dessutom en assistent på kontoret som hade kunnat sköta den kontakten.

Mäklaren har brustit på en del områden som mäklare i denna affär, en mäklare ska väl förmedla vad som händer under en pågående affär och det har hon uppsåtligen underlåtit att göra. Att dagen efter en lägenhet blivit såld tala om detta för en köpare som lagt högsta budet och som har ett osignerat kontrakt i handen är otroligt misskött och förkastligt.

Hon har lidit mycket stor skada då hon har fått köpa en dyrare lägenhet, 125 000 kr dyrare med 500 kr högre månadsavgift. Hon tycker inte det är mer än rätt och rättvist att Mäklaren betalar hälften av mellanskillnaden på den bostaden det handlar om och hennes nya bostad. Hon tycker att Mäklaren brustit i sin yrkesroll som mäklare och ska få böta för det.

Hon vill tillägga att hon var den som tog kontakt med Mäklaren den 17 november, inte tvärtom. Hon anser att Mäklaren hade massor med tillfällen att ta kontakt med henne.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat sms-korrespondens mellan parterna och det köpekontrakt varigenom NN sålde sin lägenhet. Köpekontraktet är daterat den 14 november 2018.

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 styrka utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

Bedömningen i detta fall

Det är utrett att NN den 12 november 2018 fick muntligt besked om att säljaren hade gått med på hennes villkor och att tid för kontraktsskrivning bestämdes till den 17 november. Det är också utrett att NN överlät sin tidigare bostad den 14 november, det vill säga före den planerade kontraktsskrivningen på den nya bostaden.

NN har inte gjort gällande att hon trodde att den muntliga överenskommelsen var rättsligt bindande. Den grund för skadestånd hon gjort gällande är, som nämnden uppfattat det, att Mäklaren underlät att tala om för henne att lägenheten hade sålts/skulle säljas till annan.

Nämnden delar NN:s uppfattning att Mäklaren borde ha kontaktat henne och meddelat att lägenheten skulle säljas till annan och att den planerade kontraktsskrivningen den 17 november därmed var inställd. Enligt vad Mäklaren uppgett fattade säljaren sitt beslut på kvällen den 15 november och Mäklaren hade därmed hela den 16 november på sig att meddela NN. Genom att hon inte gjorde det, agerade hon oaktsamt.

Frågan uppkommer om Mäklarens underlåtenhet att meddela NN har någon koppling (orsakssamband) till den skada som NN begär ersättning för, och om hon har lidit någon ersättningsgill skada.

NN har uppgett att hon begär ersättning för "det besvär och obehag och känslan hon fick av beskedet om den sålda lägenheten när hon skulle åka upp och skriva kontrakt". Hon har också begärt ersättning för att "hon hade sålt sin lägenhet och inte kunde ta tillbaka den och inte hade någonstans att bo" och att köpet av den nya bostaden "blev 125 000 kr dyrare med 500 kr högre månadsavgift".

Om Mäklaren hade agerat aktsamt och meddelat NN om att säljaren hade valt en annan köpare, hade det inte medfört att NN hade fått köpa bostaden och att hon därmed hade undgått den högre inköps- och månadskostnaden för den bostad hon

senare köpte. Det saknas alltså orsakssamband mellan oaktsamheten och skadan i denna del.

Om Mäklaren hade agerat aktsamt hade NN i och för sig undgått det besvär och obehag som hon gjort gällande. Besvär och obehag innebär dock ingen ekonomisk skada. NN har alltså inte lidit någon sådan skada som hon kan få ersättning för.

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.