

**Anmälare**

NN och YY

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Försäkringsjuristen CW

**Saken**

Skadestånd, nedsättning av provision

---

**BESLUT**

NN och YY har inte rätt till ersättning.

---

**YRKANDE M.M.**

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 225 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

**BAKGRUND**

Mäklaren har förmedlat en fastighet på uppdrag av NN och YY. De har gjort gällande att Mäklaren av oaktsamhet åsidosatte sina skyldigheter mot dem och att det orsakade en skada. De har begärt skadestånd samt att provisionen ska nedsättas.

## GRUNDER

### NN och YY

NN och YY har hänvisat till en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen och mejl till Mäklaren. Sammanfattningsvis har de anfört följande.

De kontaktade Mäklaren första gången i december 2014 och hon besökte dem då i hemmet och gav sitt utlåtande om huset. Hon tyckte att det var ett perfekt hus för speciellt småbarnsfamiljer med sin öppna planlösning. Det skulle inte bli några som helst problem att sälja när de var mogna för detta steg. Under början på året hittade de en bostadsrätt och skred till verket med försäljning i början på mars.

Mäklaren besökte dem åter för att ge råd om vad som skulle vara och inte vara kvar i huset vid fotograferingen. De lydde alla hennes direktiv.

Den 12 mars fotograferades huset och meningen var att det skulle ut på internet dagen därpå. Det är tydligen regel att ett hus skall ligga ute för försäljning två helger innan visning. Så blev inte fallet: en förkylning hindrade Mäklaren, men sent den 16 mars, en söndagskväll, lades det ut på Hemnet. Därefter följde visning den 24 mars som gav 4-5 intresserade. Då valde Mäklaren att ha omvisning för bara dessa den 31 mars. Den 1 april började buden komma och på morgonen den 2 april kom sista budet på 2 400 000 kr.

Sedan stängde Mäklaren för påskledigt. Sedan höll hon på med dessa budgivare till i slutet på april, då de begärde en söndagsvisning som annonserades med endast fem dagars varsel. Resultatet blev en besökare.

I maj månad hade huset funnits på Hemnet alldeles för länge. De begärde en öppen visning i hopp om att det kunde locka några fler intresserade. Visningsdatum var den 19 maj. Denna gång var det en XX som stod för visningen. Han fick omedelbart en kund som bjöd 2 200 000 kr. Tanken var att de skulle haft en ny visning på söndagen därefter, men eftersom huset redan varit ute 2,5 månader blev rådet att anta budet. Folk tror naturligtvis att det är något fel på huset eftersom det inte blivit sålt.

De tycker att det är fruktansvärt dåligt av en mäklare att bara låta tiden gå på detta sätt istället för att i början på april avsluta budgivningen och skriva kontrakt.

Deras slutsats är att Mäklaren orsakat dem en stor ekonomisk förlust. De tycker också att en tydlig reducering av mäklararvodet vore i sin ordning. De har visserligen fått 25 000 kr i nedsättning av provision, men de anser att det inte är någon

kompensation för det låga försäljningspriset utan endast ett försök av Mäklaren att ursäktas för ointresse för försäljningsuppdraget.

Sammanfattningsvis har det varit fråga om inaktivitet i förmedlingsuppdraget. Endast en visning på 1,5 månader. De avslutade inte försäljningen trots tre budgivare som kom in efter första visningen. Därefter har de fått frågan från grannar och vänner vad som är fel med huset. Ett välskött hus från 1984. De anser att om någon mer visning aviserats kunde försäljningspriset ökas avsevärt. Deras försäljningspris är betydligt lägre än i övriga området.

### **Mäklaren**

Mäklaren har hänvisat till det beslut hennes försäkringsbolag lämnade NN och YY. I det angavs sammanfattningsvis följande.

De tre initiala budgivarna NN och YY hänvisat till valde att inte stå kvar vid sina bud. Den som inledningsvis la det högsta budet valde att dra tillbaka det efter att fastigheten efter besiktning inte överensstämde med deras förväntningar. Inte heller någon av de övriga budgivarna valde att kvarstå vid sina bud. Båda hänvisade till att inte alla familjemedlemmar medgav flytt till X-köping. Detta är omständigheter som legat helt utanför hennes kontroll och som hon därmed inte kan lastas för. I avsaknad av oaktsamhet på hennes sida i denna del föreligger inte heller någon skadeståndsskyldighet.

### **UTREDNINGEN**

Mäklarens agerande i affären har även prövats av Fastighetmäklarinspektionen, och nämnden har tagit del av inspektionens beslut. Mäklaren meddelades en erinran på den grunden att hon underlät att bevara kopior av uppdragsgivarnas identitetshandlingar. I de delar som är föremål för FRN:s prövning meddelades däremot ingen påföljd.

### **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.

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.

#### *Bedömningen i detta fall*

NN och YY har gjort gällande att Mäklaren misskötte uppdraget med följd att köpeskillingen blev lägre än den annars skulle ha blivit. Som nämnts ovan är det NN och YY som har bevisbördan för detta påstående. Mot Mäklarens förnekande har de inte styrkt sina påståenden och deras krav kan därför inte bifallas.

---

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.