

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 10 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

GRUNDER**NN**

NN har sammanfattningsvis anfört följande.

Han anmälde sig som spekulant på en lägenhet i [område] som förmedlades av Mäklaren. Mäklaren redovisade emellertid inte hans intresse för säljaren och på grund av detta drog säljaren tillbaka lägenheten från marknaden. Han har inte kunnat hitta en likvärdig bostadsrätt för samma pris.

Hans yrkande om 10 000 kr avser skadestånd för vilseledande marknadsföring, otydlig information, långt dröjsmål och oseriös försäljning.

Mäklaren

Mäklaren har sammanfattningsvis anfört följande.

Han fick uppdrag av [företag] att förmedla nyproduktion, bland annat i ett projekt på [adress].

Priset på den aktuella lägenheten var från början var 2 495 000 kr. Efter cirka en månads annonsering utan intresse valde [företag] att sänka priset till 1 995 000 kr. Efter att annonsen legat ute i cirka tre veckor med det nya priset utan att någon inkommit med bud, valde [företag] den 19 mars 2019 att dra tillbaka bostaden och avvakta med försäljningen. Han missade dock att ta bort den från sitt företags webbplats.

Den 13 mars mejlade NN och ställde frågor om bostaden. Den 20 mars mejlade NN och frågade om lägenheten var kvar. Han svarade att [företag] ville avvakta med att sälja den och gå ut i vår igen.

Den 23 mars lade NN ett bud om 1 995 000 kr som han framförde till [företag] samma dag. Veckan därpå fick han svar från [företag] som uppgav att de ville avvakta med försäljningen, som de hade meddelat tidigare. Därefter hade han och NN en konversation fram och tillbaka, men [företags] beslut kvarstod.

NN har bland annat genmält följande:

Mäklaren skriver att han kontaktade honom den 13 mars endast för frågor kring bostaden. Det är fel. Han frågade om bostaden finns kvar och Mäklaren svarade kort och koncist att den fanns kvar. Därefter fortsatte han att fråga om området, betalningsplanen etc. då han var väldigt intresserad.

Efter den 14 mars och fram till den 20 mars underlät Mäklaren att svara. Den 20 mars svarade Mäklaren följande.

"Vi kommer gå ut med den till våren. Vi kommer förmodligen att hålla en visning i de andra huset som då byggts klart på tomten. Då kommer vi att sätta de fasta priset på 2.495.000 kr som de var från början."

Mäklaren skriver också att den 19 mars valde de att ta bort annonsen från Hemnet, sociala medier m.m. Det innebär att efter sex dagar från hans första mejl, då han visade genuint intresse, hade inte Mäklaren förmedlat hans bud. Det anser han är ett oacceptabelt dröjsmål med tanke på hans genuina intresse för bostaden och på det faktum att [företag] var angelägna om att få bostaden såld; de hade satt ner priset med 495 000 kr.

Mäklaren har tryckt på att [företag] hade rätt att dra tillbaka försäljningen, vilket man som säljare har rätt till. Dock hävdar han att Mäklaren vilseledde honom som kund i annonsen, dröjde med att förmedla hans intresse för bostaden till [företag] samt ignorerade hans mejl. Det kunde dröja flera dagar utan svar.

Han kontaktade Mäklaren igen den 3 april som svarade den 5 april och meddelade att det inte skulle bli någon affär, att [företag] ville dra tillbaka och sälja bostaden längre fram till ett högre pris om 2 495 000 kr.

Mäklaren skriver också att han lade ett bud den 23 mars. Det stämmer inte utan hans intresse framfördes den 13 mars. Mäklaren framförde aldrig hans intresse.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av mejlkorrespondens mellan Mäklaren och NN samt mellan Mäklaren och [företag]. Av mejlkorrespondensen framgår att NN aviserade intresse för lägenheten den 13 mars, att han lade vad som får uppfattas som ett bud på lägenheten den 22 mars och att Mäklaren vidarebefordrade budet till [företag] samma dag.

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.

Den skadeståndsberättigade kretsen är i första hand köpare och säljare. Enligt förarbetena till fastighetsmäklarlagen kan dock även presumtiva köpare, det vill säga spekulanter, vara skadeståndsberättigade.

Bedömningen i detta fall

NN har inte ens påstått att han skulle ha lidit någon ekonomisk skada på grund av Mäklarens agerande. Redan av det skälet kan hans krav inte bifallas. Nämnden tillägger att det inte har framkommit något som visar att Mäklaren skulle ha agerat felaktigt.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Ulf Stenberg, 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.