

Anmälare

NN

Ombud:

Advokaten DE

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Biträdande förbundsjuristen LÅR

Saken

Skadestånd och nedsättning av provision

BESLUT

Mäklaren rekommenderas att betala 37 500 kr till NN.

YRKANDE M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 1 825 000 kr.

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

BAKGRUND

Mäklaren har på uppdrag av NN förmedlat försäljningen av fastigheten XX. Fastigheten, en hästgård med strandtomt, marknadsfördes med ett utgångspris om 12 500 000 kr. Den överläts genom köpekontrakt den 11 oktober 2018 för 10 750 000 kr.

En av spekulanterna på fastigheten var ZZ. NN har gjort gällande att Mäklaren inte hanterade ZZ på ett korrekt sätt och inte redovisade hans starka intresse för fastigheten. Hon anser att hon därigenom lidit en skada samt att provisionen ska sättas ned. Skadeståndskravet uppgår till 1 750 000 kr och de resterande 75 000 kr av yrkandet avser nedsättning av provisionen.

Vissa delar av mäklaruppdraget utfördes av Mäklarens kollega MM. Nämnden har i ett delbeslut den 19 mars 2019, motsvarande en mellandom i allmän domstol, förklarat att Mäklaren ansvarar för samtliga åtgärder som vidtogs av MM inom ramen för förmedlingsuppdraget.

Mäklarens ombud har fullmakt även för MM. Vad Mäklaren genom sitt ombud uppgett att MM har sagt och gjort, har därför tillmätts samma betydelse som vad han uppgett om sitt eget agerande.

GRUNDER

NN

Mäklaren underlät att beakta en mycket angelägen spekulants starka intresse om att få förvärva objektet för annonserat pris, genom att denne varken fick objektet visad för sig eller fick möjlighet att förvärva objektet och/eller bjuda ett högre pris. Mäklaren underlät också att informera henne om spekulantens intresse samt underlät att ge spekulanten korrekt information.

Mäklaren har uppsåtligen eller i vart fall av oaktsamhet åsidosatt sina skyldigheter enligt 8 § fastighetsmäklarlagen genom att inte utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och beakta god fastighetsmäklarsed samt genom att inte särskilt beakta hennes ekonomiska intressen.

Åsidosättandet av 8 § fastighetsmäklarlagen innebär att skadeståndsskyldighet enligt 25 § samma lag har inträtt. Det saknas skäl för jämkning av yrkat belopp eftersom något medvållande inte kan läggas henne till last.

Mäklaren har brustit i sin primära uppgift – att hitta den mest lämpliga köparen till objektet – varför provisionen skall sättas ned enligt 24 § fastighetsmäklarlagen.

Inledning

Hon är missnöjd med hur Mäklaren skötte förmedlingsuppdraget. Hon anser därför att hon har rätt till ersättning uppgående till mellanskillnaden mellan vad fastigheten såldes för, 10 750 000 kr, och vad fastigheten skulle ha sålts för om förmedlingsuppdraget hade hanterats på korrekt sätt, 12 500 000 kr, det vill säga annonserat pris. Mellanskillnaden uppgår till 1 750 000 kr. Hon har erlagt förmedlingsprovision om 75 000 kr, vilken skall sättas ned till noll på grund av Mäklarens åsidosättande av sina skyldigheter mot henne, eller till det belopp som FRN finner skäligt.

Utveckling av grunder och omständigheter

Hon anser att Mäklaren undanhöll henne väsentlig information under försäljningsprocessen, vilket innebar att hon kom att sälja sin fastighet till ett pris som väsentligen understeg vad hon hade erhållit om mäklaruppdraget skötts i enlighet med fastighetsmäklarlagen och god fastighetsmäklarsed.

Den spekulant som nämns i ärendet heter ZZ. Tillsammans med sin sambo hade han försökt att förvärva den aktuella fastigheten sedan början av oktober 2018, när han fick kännedom om att den var till salu. ZZ har god lokalkännedom och hade under en längre tid haft kännedom om just den aktuella fastigheten samt hade också under en längre tid varit intresserad av att förvärva den om den skulle bli till salu. ZZ var inte endast en "möjlig" spekulant, han hade högst påtagligt tillkännagett sitt intresse för att få se och förvärva den aktuella fastigheten, bland annat genom sina kontakter med Mäklaren.

Den 2 oktober 2018 kontaktade ZZ Mäklaren, efter att ha fått kännedom om att fastigheten utannonserades. ZZ loggade alla samtal och samtalsförsök med Mäklaren. Han har även skrivit ut sms som har skickats mellan honom och Mäklaren.

Av sms-konversationen framgår att ZZ försökte få till stånd en visning – privat eller öppen – och att en öppen visning planerades först cirka två veckor efter deras kontakter, sent på eftermiddagen den 14 oktober 2018. En tidpunkt vid vilken ZZ inte kunde närvara och inte heller hade möjlighet att påverka. Av sms från ZZ till Mäklaren, skickade över en vecka innan fastigheten såldes till annan, framgick att han var mycket intresserad av fastigheten. I ett sms bekräftade Mäklaren att han skulle se till att ordna en extra visning för ZZ och att det var självklart att denne skulle få möjlighet att se fastigheten. Så blev det dock inte.

Den 9 oktober 2018 inleddes budgivning med den spekulant som sedan kom att förvärva fastigheten. Mäklaren hade dessförinnan skickat spekulanten hem till henne för en privat visning, dock utan att själv kunna eller vilja närvara. Mäklaren tog emot och vidarebefordrade bud mellan NN och spekulanten. Budgivningen startade väsentligen under annonserat pris. Vid denna tidpunkt borde Mäklaren, enligt såväl hennes som ZZ:s uppfattning, ha kontaktat ZZ och gett honom möjlighet att ta ställning till om han själv skulle delta i den budgivning som uppstått och med kännedom om det intresse ZZ visat. Speciellt gällde detta med tanke på att det finns en visning inbokad (där ZZ:s sambo skulle delta) samt att ZZ själv blivit lovad en visning. Någon visning kom dock inte att ske, varken för ZZ eller för hans sambo.

Mäklarens (och hans kollega MM:s) syn på fastigheten skiftade i samband med att köparen visade intresse för den, i tiden runt den 9 oktober 2018. Hon upplevde då att hennes fastighet helt plötsligt beskrevs som svårsåld (vilket den inte skall ha varit innan, enligt Mäklaren) samt visade det sig att ett annat och liknande objekt i området, som påstods ha sålts för ett högt pris, visade sig inte alls ha blivit sålt. Hon upplevde situationen som att Mäklaren ville få till stånd en snabb affär med den slutliga köparen, som dessutom var en professionell aktör i fastighetsbranschen och knappast någon jämbördig part till henne. Detta innebar att hon var i stort behov av professionell och mäklarledd vägledning, vilket hon inte fick. Hon upplevde därtill att engagemanget för hennes uppdrag från Mäklarens sida började svikta.

På kvällen den 10 oktober 2018 fick Mäklaren uppgift från köparen om att hon, NN, och köparen hade kommit överens om ett pris på fastigheten och att de ville skriva kontrakt dagen efter. På förmiddagen den 11 oktober 2018 beslutades att hon och köparen skulle ses hos Mäklaren kl. 14 samma dag. ZZ blev dock inte informerad, varken om budgivning eller att tidpunkt för kontraktsskrivning bokats.

ZZ blev mycket besviken så snart han förstod att han dels varken fick möjlighet att se fastigheten innan den såldes eller att avge ett bud/förvärva den, dels inte ens fick information om att budgivning inleddes och avslutades. ZZ skrev på kvällen – samma dag som fastigheten såldes – ett långt mejl till Mäklarens mäklar företag, vilket åberopas som en vittnesattest i ärendet.

I andra stycket i sin vittnesattest skriver ZZ att han blev kontaktad av MM som meddelade att det hade lagts ett bud som hon, NN, var villig att acceptera. Vid en jämförelse med den samtalslogg som ZZ upprättat framgår att det samtalet skedde kl. 14:28 den 11 oktober 2018, det vill säga en halvtimme *efter* att hon och köparen

träffats på Mäklarens kontor för att påbörja kontraktsskrivandet. Först då blev alltså ZZ informerad om att det överhuvudtaget fanns en annan budgivare på fastigheten. ZZ fick dock inte reda på att hon och köparen redan satt hos Mäklaren i färd med att gå igenom kontraktshandlingarna.

Samtalsloggen visar att ZZ nu blev mycket angelägen om att få möjlighet att förvärva sin drömfastighet, eftersom han, kl. 14:38 respektive kl. 14:39, försökte nå såväl Mäklaren som MM, dock utan att få svar. MM återkom till ZZ kl. 14:44 och berättade att hon, NN, – trots ZZ:s starka intresse för fastigheten – ville gå vidare med den aktuella köparen. Enligt såväl henne som ZZ är den uppgiften från MM kl. 14:44 dock falsk. Hon blev aldrig mellan kl. 14 och 15 samma dag informerad om ZZ:s starka önskemål om att få förvärva fastigheten, varken av MM eller av Mäklaren.

Enligt ZZ fick han i sin tur inte veta att fastigheten redan var såld vid den aktuella tidpunkten, kl. 14:44, den 11 oktober 2018 (i vart fall var själva undertecknandet endast minuter bort, om det inte redan hade skett då). Enligt ZZ meddelade MM dock honom att det fanns bud på över elva miljoner kr, vilket hon, NN, skulle ha accepterat och att hon därmed inte var intresserad av att sälja till ZZ. Inte heller det är korrekt.

Enligt ZZ blev han lurad av Mäklaren och MM, eftersom MM dels inte talade med henne, NN, om hans starka intresse för fastigheten – trots att MM sagt till honom att hon gjort just det, och dels för att han fick höra att det fanns bud på ett belopp högre än den överenskomna köpeskillingen, trots att det inte fanns det.

ZZ var förstås uppgiven och förbryllad efter att fått höra att hon inte visat något intresse för honom i försäljningsprocessen. Att fastigheten såldes under eftermiddagen den 11 oktober 2018 fick ZZ reda på först dagen efter att hans sambos far ringde upp Mäklaren, senare samma dag. Samtalet styrks av ZZ:s egen redogörelse såväl som av samtalsloggen. Av samtalsloggen framgår även att ett längre samtal med Mäklaren ägde rum kl. 10:01 den 12 oktober 2018.

Att fastigheten därtill såldes för ”endast” 10 750 000 kr var i det närmaste en chock för ZZ med familj. Av hans redogörelse framgår att han var helt beredd på att betala fullt pris för fastigheten, det vill säga 12 500 000 kr, eller till och med mer om så hade behövts, för att säkra tillgången till fastigheten. De känslor och den besvikelse över denna missade affär som ZZ uttrycker i sin redogörelse talar för sig självt. ZZ har efter den missade affären sonderat möjligheten att förvärva fastigheten av köparen – så starkt har hans intresse varit för att förvärva den. ZZ har även eftersökt

telefonnummer till köparen i syfte att eventuellt försöka förvärva fastigheten från denne.

Särskilt om nedsättning av provision

Mäklaren har åsidosatt sina skyldigheter såväl mot henne som säljare som mot en mycket intresserad och seriös spekulant, ZZ. Åsidosättandet har inte varit ringa och utgör grund för nedsättning. Åsidosättandet har, vad provisionsfrågan anbelangar, primärt skett genom att Mäklaren brustit i kundanskaffningen och inte på ett korrekt sätt för henne redovisat spekulanten ZZ:s starka intresse för att dels få se fastigheten och dels få förvärva den.

Att visning inte kom att ske i tiden före kontraktsskrivning – och sedan inte alls – är en brist i Mäklarens utförande av sitt uppdrag, med direkt bäring på provisionsfrågan. Vid tiden för kontraktsskrivning var ZZ:s starka intresse för fastigheten inte redovisat för henne, som då gick miste om möjligheten att göra en bättre affär med en annan kund, än den som nu kom att ske. Provisionen ska därför sättas ned i enlighet med yrkandet.

Försäkringsbolagets avslagsbeslut

Försäkringsbolaget If har den 26 november 2018 avslagit hennes ersättningsanspråk. Beslutet är i sig felaktigt. Beslutet är därtill fattat på felaktig grund/antaganden om vad hon gör gällande.

Vad först gäller kravet på nedsättning av provision, har If missuppfattat grunden för detta när man säger att bristen som hon gör gällande gentemot Mäklaren skulle bestå i att Mäklaren borde ha avrått henne från att fullfölja sin försäljning med köparen, vilket inte är korrekt. Hon förstår att beslutet om vem hon skall sälja till är hennes eget att fatta. Bristen från Mäklarens sida är istället att han undanhöll henne en spekulant och därmed inte försåg henne med korrekt underlag för sitt beslut om vem hon skulle sälja till. Detta undanhållande skedde till en början passivt, genom att inte förmedla ZZ:s starka intresse för fastigheten, och sedan aktivt genom att inte vidarebefordra information från ZZ till henne, till exempel vid tidpunkten för kontraktsskrivning. Detta i kombination med att hon noterade ett successivt bristande intresse från Mäklaren vad gäller uppdragets utförande.

Beträffande skadeståndskravet anges i avslagsbeslutet att hon skulle ha fört en dialog med köparen helt utan medverkan från Mäklaren. Detta är felaktigt; det var Mäklaren som sammanförde köparen med henne och föreslog en privat visning

(utan att Mäklaren närvarade). Mäklaren lämnade henne, som helt oerfaren privatperson, att själv hantera en professionell fastighetsköpare med flera bolag i fastighetsbranschen.

I avslagsbeslutet anges att Mäklaren inte hade någon rätt att kontakta andra spekulanter inför kontraktsskrivning m.m. Det må stämma, men det är inte det kritiken mot honom handlar om. Under tiden för kontraktsskrivning har däremot en mycket intresserad spekulant, dels ett flertal gånger hört av sig i syfte att få förvärva fastigheten, dels fått höra att hans meddelanden ska vidarebefordras till henne (vilket inte sker), dels fått veta att det redan finns bud över 11 miljoner kronor (vilket det inte fanns). Viktig information har därmed aktivt undanhållits henne och osanna uppgifter har dessutom framförts till ZZ. I avslagsbeslutet kommenteras inte hennes och ZZ:s uppgifter om vad som förekom under eftermiddagen för kontraktsskrivning, vilket hon finner anmärkningsvärt

Sammanfattning

Sammantaget innebär det sagda, tillsammans med ingivna vittnesattester, att det är styrkt att hon drabbats av en skada som uppgår till det yrkade beloppet. Det faktiska händelseförloppet skulle, om uppdraget utförts av Mäklaren i enlighet med fastighetsmäklarlagen och god fastighetsmäklarsed, medgett en högre köpeskilling, det vill säga om ZZ som spekulant hanterats och redovisats för henne på ett korrekt sätt. Det är också styrkt att ett tillmötesgående av ZZ:s starka intresse för att få förvärva fastigheten – speciellt i samband med att köpekontraktet skrevs under – skulle ha inneburit att hon hade sålt fastigheten till ZZ, till ett väsentligen högre försäljningspris. På motsvarande sätt innebär Mäklarens agerande en brist vad gäller kundanskaffningen, vilket innebär att det är styrkt att provisionen skall sättas ned i enlighet med yrkandet härom.

Det är visat att ansvarsförsäkringsbolagets avslagsbeslut är fattat på felaktiga grunder/antaganden om såväl det faktiska händelseförloppet, som vad hon gjort gällande i sin tidigare reklamation.

Mäklaren ska svara för denna skada, eftersom han har agerat uppsåtligt eller i vart fall oaktsamt genom ett åsidosättande av fastighetsmäklarlagens skadestånds-sanktionerade regler. Hon har visat på ett nödvändigt orsakssamband mellan åsidosättandet, vilket föranlett en ekonomisk skada för henne. Det saknas skäl för jämkning på grund av medvållande. Skadestånd ska därför utgå med yrkat belopp.

Mäklaren

Grunder

Uppdragsavtalet ingicks den 29 augusti 2018. Den 2 oktober 2018, efter att öppna visningar hade hållits, blev han kontaktad av den spekulant som framgår av anmälan. Spekulanten uttryckte en önskan om att komma och titta på fastigheten och ställde frågan om det var möjligt.

Han informerade NN om denna nya spekulant och att denne efterfrågat en visning. Ny visning bokades in i samråd med NN den 14 oktober. Detta informerades spekulanten om av honom. När spekulanten uppgav att han inte hade möjlighet att närvara då, frågade han, Mäklaren, NN om det var möjligt för spekulanten att komma och titta samma dag fast något tidigare. Det passade emellertid inte NN, vilket var beskedet spekulanten fick. Spekulanten uppgav att hans sambo och svärfar skulle besöka visningen och att han såg fram emot en senare visning om de fattade tycke för fastigheten.

Det vitsordas att det av sms:et han mottog framgick att spekulanten uppgav sig vara seriös. Emellertid är det hans mening att den seriositeten framkommer redan av att söka kontakt för att efterfråga en visning utöver de visningar som redan planeras. För en spekulant som under lång tid haft fastigheten i åtanke och som det uttrycks drömt om att kunna förvärva densamma, framstår det som enkelt att kunna ge uttryck för detta genom att exempelvis lämna ett bud villkorat av att visning sker eller liknande. Något sådant har dock inte framkommit.

Snarare har det redan av sms:et framgått att intresset var beroende av intrycket spekulantens sällskap skulle få under visningen, vilket motsäger att spekulanten skulle uppfattats som exceptionellt intresserad. Han kunde således inte utläsa något sådant särskilt intresse som det i anmälan vill göras gällande att han underlåtit att framföra till säljaren.

Han förnekar att det ålegat honom att läsa in något i den aktuella kontakten mer än att till NN framföra att kontakt har tagits med någon som önskar att komma på visning utanför den inbokade tiden.

I tiden mellan denna kontakt och den inplanerade visningen blev den blivande köparen introducerad. Han kontaktades av denne den 9 oktober. Köparen informerade honom om att han var på väg att resa utomlands och att om han inte omgående fick se fastigheten skulle han gå vidare. I samma samtal klargjorde han sina finansiella förutsättningar. Till skillnad från vad som framgick i kontakten med den

andra spekulanten uppfattade han här ett mycket seriöst intresse och även konkretion vad gäller ett erbjudande. Han kontaktade NN och meddelade också att han dessvärre var förhindrad att omgående delta i en visning. Han ställde också frågan till NN om hon var villig att välkomna köparen att besöka fastigheten ändå, vilket hon godkände.

Köparen framförde, via honom, tre bud till NN och han var under den tiden involverad i parternas förhandling. Samtliga bud nekades dock av NN.

Dagen därpå (vilket var dagen innan affären gjordes upp) hade MM visat ett objekt för NN och då haft möjlighet att tala med henne även om hennes egen affär. NN gjorde under den visningen klart att hon visste vem köparen var. Hon visade köparens profil på Facebook och diverse bilder för MM.

MM avrådde uttryckligen NN från att föra egen dialog med köparen om villkor för affären utan bad henne att hänvisa köparen till honom, Mäklaren. Han förnekar därför å det bestämdaste att han eller MM skulle ha lämnat NN i en utsatt situation i att på egen hand förhandla med en motpart som på något sätt skulle vara överlägsen henne i en förhandling. Tvärtom var hans utgångspunkt att dialogen skulle föras via honom, vilket också skedde inledningsvis.

NN förde emellertid därefter en dialog med köparen, utan inblandning av mäklare, trots den avrådan hon fick från MM. Sammantaget gavs han och MM inte möjlighet att delta i eller lämna råd för diskussionen, utan förhandlingen gjordes upp utan deras inblandning. Han meddelades först när överenskommelse hade träffats.

När han kontaktades, den 10 oktober, och då fick besked att NN och köparen träffat en överenskommelse som de ville fullfölja genom kontrakt dagen efter, trodde han sammantaget inte annat än att NN var nöjd med att avsluta affären på detta vis. Han blev emellertid förvånad, då hans uppfattning var att NN var inställd på att ny visning skulle hållas den 14 oktober. Han tog en kontakt med henne för att stämma av, och under det samtalet förstod han inte annat än att NN var på det klara med att avsluta affären med köparen under de villkor och till det bud som lagts fram.

NN var införstådd med att ett kontrakt skulle innebära att såväl den öppna visningen den 14 oktober samt eventuellt ytterligare sådana därefter därmed inte skulle bli av, med chans att ytterligare spekulanter och bud skulle kunna inkomma. I motsats till vad som framgår av anmälan var såväl han som MM väl förberedda och helt inställda på att hålla visning den 14 oktober samt eventuellt ytterligare

sådana; nytt visningsmaterial hade förberetts och de var båda inställda på att fortsätta arbeta för att fullgöra förmedlingen. Ett högre slutpris hade ju också avspeglats i det arvode han inbringat, varför det även låg i hans intresse att köpeskillingen blev så hög som möjligt. Han och MM trodde inte annat än att NN hade funnit köparens erbjudande så pass bra att hon valde att avsluta affären på det sätt som skedde.

Kontraktsmötet bokades in den 11 oktober 2018. Han, NN och köparen närvarade vid detta. Inför mötet bad han MM att ringa upp den spekulant han tidigare varit i kontakt med för att meddela att visningen den 14 oktober skulle ställas in, då NN kommit överens med en köpare. Detta var den första kontakt MM hade med spekulanten.

MM blev väldigt förbryllad av responsen hon mottog i samtalet. Enligt MM blev spekulanten genast mycket otrevlig, rent av skrek i telefonen. Han ska ha uttryckt saker som att han också ville titta, att han kunde lägga ett högre bud än det som NN erbjudits osv. Dock utan att lämna något konkret bud. MM blev sammantaget väldigt överrumplad av detta och bad att få återkomma.

MM gick därefter förbi rummet där kontraktsmötet ägde rum och såg, vad hon uppfattade som, att kontraktet hade undertecknats och att mötet fortfarande pågick.

Det stämmer att MM kl. 14:44 ringde tillbaka till spekulanten. Han var då fortsatt upprörd och ifrågasatte att affären gjorts upp utan att han blivit kontaktad. MM blev återigen ställd av såväl innehållet i samtalet som spekulantens ton, men besvarade hans frågor om vilket bud NN mottagit och förklarade att hon valt att gå vidare med köparen. MM ifrågasatte också detta mycket starka intresse spekulanten nu gav uttryck för, då det inte gett sig tillkänna tidigare.

Det är MM:s uppfattning att hon inte agerade felaktigt i att inte avbryta det pågående mötet – särskilt då hon uppfattat att kontraktet redan var undertecknat.

Efter kontraktsskrivningen hade han ett missat samtal från vad som visade sig vara spekulantens svärfar, vilken han ringde upp. Av vad som framkommit i samtal mellan honom och MM hade denne samma ton och inställning i samtalet som spekulanten tidigare haft med MM. Han besvarade emellertid de synpunkter och frågor som ställdes och upplevde det som att situationen därmed var utagerad. Det är inte ovanligt att en mäklare får bemöta besvikelse och missnöje från en spekulant som meddelas att ett objekt har sålts. Emellertid hade han nu fått kännedom om

att denna andra spekulant var bosatt i närområdet. Då det är ett relativt litet område, insåg han att risken fanns att NN på något sätt skulle komma i kontakt med spekulanten direkt. Han ansåg därför att det var av intresse för NN att få reda på vad som framkommit i kontakten med såväl honom som MM och ringde upp henne. Han informerade då att spekulanten ifråga gett uttryck för att vara arg och besviken. Han upplevde att NN tog emot denna information bra och att situationen fick anses utagerad.

Dagen därpå hade han kontakt med spekulanten själv. Spekulanten erkände då att han tidigare använt ett s.k. "pokerface" för att inte verka alltför intresserad. Det får därför förstås att varken han eller MM felaktigt var av intrycket att de inte kunde utläsa detta mycket stora intresse förrän i efterhand.

Det är inte ovanligt att spekulanter uttrycker besvikelse eller missnöje när en affär görs upp utan att de varit beredda på detta. Det följer emellertid av säljarens fria prövningsrätt att så kan komma att ske till synes oväntat, om det (som i ett fall som det aktuella) introduceras en annan spekulant som snabbt kommer till ett avslut med säljaren. Bostäder som säljs innan samtliga annonserade visningar har hållits säljs alltid med risken att en eller flera potentiella spekulanter finns. Det tillbakavisas, återigen, att han brustit i att inte utläsa något ytterligare av den tidigare kontakten med spekulanten som han borde fört vidare till säljaren.

Gällande den påstådda ekonomiska skadan ska inledningsvis sägas att ingen sådan vitsordas. Spekulanten ifråga gör gällande att han varit beredd att betala så gott som vad som helst för att få förvärva fastigheten. Han har emellertid inte sett objektet, inte tagit del av besiktningsprotokoll eller i övrigt kunnat få någon, objektivt sett, ordentlig uppfattning om fastighetens värde. Det framstår som såväl spekulation som efterhandskonstruktioner att fastställa en skada till mellanskillnaden mellan den verkliga köpeskillingen och vad en spekulant, utan någon som helst risk, uttrycker att han vore beredd att betala.

Sammanfattningsvis förnekas att han underlät att framföra en spekulants intresse till NN och att denna underlåtenhet ledde till en ersättningsgill skada. Inte heller har någon underlåtenhet eller brist förekommit som ger skäl till nedsättning av hans provision.

NN har genmält:*Vissa sakförhållanden medges nu av Mäklaren*

Vad gäller Mäklarens nu framförda uppfattning om vad som utspelades inför, under och efter kontraktsmötet kan hon konstatera att den skiljer sig på flera punkter från vad som framförts tidigare. Det medges nu

- att spekulanten blev upprörd när han fick veta att visning inte längre var aktuellt,
- att MM inte tog kontakt med henne (eller Mäklaren) under kontraktsskrivningen – trots tidigare påstående om motsatsen.
- att MM därmed inte visste om kontraktet redan var undertecknat vid tillfället.

MM borde naturligtvis ha tagit reda på om kontraktet redan hade skrivits under eller inte, vid tidpunkten för samtalet med spekulanten. MM hade inte grund för sin uppfattning att kontraktet redan var undertecknat vid denna tidpunkt. Agerandet är särskilt anmärkningsvärt eftersom spekulantens starka intresse dels måste ha stått klart för MM (om inte förr), dels för att MM borde ha låtit henne och Mäklaren ta ställning till spekulantens reaktion per telefon, dels för att MM borde ha förvissat sig om huruvida kontraktet redan var undertecknat eller inte. Det står helt klart att kontraktet inte var undertecknat när spekulanten blev uppringd av MM (kl. 14:28). Inte heller när MM ringde tillbaka till spekulanten var kontraktet underskrivet (kl. 14:44). Kontraktsskrivningen pågick till kl. 15 och kontraktet skrevs inte under förrän strax före kl. 15. Hennes uppfattning om att Mäklaren/MM inte tog tillvara hennes ekonomiska intresse på tillbörligt sätt styrks av det av Mäklaren nu beskrivna händelseförloppet kring kontraktsskrivningstillfället.

Hon har inte fått korrekt och relevant information

Vad först gäller frågan om visning av den aktuella fastigheten för spekulanten ZZ är det inte korrekt att hon skulle ha meddelat att det inte passade henne att visa fastigheten på förmiddagen den 14 oktober 2018, istället för eftermiddag samma dag (motpartens yttrande, stycke 3, sidan 2). Det är korrekt att spekulanten ville ha en tidigare visning samma dag, men den informationen nådde aldrig henne, som hade sett till att komma överens om en tid som passade alla parter, om hon fått möjlighet.

Vad gäller köparens inträde i processen stämmer inte uppgiften att Mäklaren skulle ha informerat henne om att han inte kunde hålla en tidigare visning. Och att

MM, vid visningen av ett objekt för henne, samtidigt skulle ha visat köparens Facebook-profil och bilder för henne, stämmer inte alls. Inte heller stämmer det att MM skulle ha avrått henne från att själv föra en dialog med köparen och att MM då skulle ha hänvisat henne till Mäklaren.

Vad gäller hennes överenskommelse med köparen stämmer det visserligen att hon valde att avsluta köpprocessen och att sälja till köparen, men det var ett beslut som togs av henne mot bakgrund av bristande information om till exempel spekulantens intresse. Mäklaren borde ha varit tydlig med spekulantens intresse (han var den enda spekulanten vid tillfället, utöver köparen) och avrått henne från att avsluta affären med köparen, innan spekulanten fått chansen att komma in i processen. Ett komplett beslutsunderlag för henne att ta ställning till inför försäljningen har således förnekats henne av Mäklaren.

Mäklaren påstår att spekulanten uppgett att han använt ett s.k. "pokerface" i sina tidigare kontakter med dem, i syfte att inte verka "alltför intresserad". Detta skulle (om så är fallet, vilket inte kan vitsordas) ha inneburit att Mäklaren inte hade anledning att i efterhand misstänka spekulantens starka intresse. Resonemanget hållar dock och ger intryck av att vara en efterhandskonstruktion, eftersom spekulanten för det första visade stort intresse för att se fastigheten etc., vilket materialet i detta ärende visar. Och det intresse som visats torde utgöra tydliga "köpsignaler" för en erfaren fastighetsmäklare. För det andra har spekulanten – enligt MM:s egna uppgifter om sitt telefonsamtal med spekulanten – varit minst sagt angelägen om att få förvärva fastigheten, i tiden innan kontraktet skrevs under. Mäklaren och MM hade en direkt möjlighet att låta henne ta ställning till den angelägna spekulanten, vid tiden för kontraktsskrivning. MM valde dock att varken informera Mäklaren eller henne om spekulantens tydliga intresse vid kontraktsskrivningen.

Mäklaren kan inte veta hur en intresserad spekulant betar sig

Mäklaren spekulerar i hur en intresserad köpare bör bete sig genom att denne bort ha framfört ett villkorat bud på fastigheten, innan denne fått se fastigheten. Speciellt gäller detta för en intresserad köpare som den aktuella spekulanten. Det är möjligt att avgivande av bud är ett bra sätt att förankra sitt intresse för en fastighet, vilket en erfaren mäklare naturligtvis har kännedom om. Men det går ingalunda att utifrån det dra några specifika slutsatser om hur en spekulant i allmänhet bör bete sig. Än mindre går det att dra några specifika slutsatser om hur den aktuella spekulanten (som privatperson och lekman) bort bete sig, när denne står i begrepp att genomföra sitt kanske livs största affär. Det är minst lika (om inte mer) sannolikt

att man generellt sett inte ens tänker tanken att faktiskt bjuda på en fastighet i den här prisklassen, utan att först ha fått möjlighet att undersöka objektet.

Det finns en mängd andra skäl, faktiska som psykologiska, till att man inte tidigt i en förvärvsprocess vill lägga ett första bud – eller något bud överhuvudtaget. Detta är något som mäklare i allmänhet naturligtvis känner till, och som inte säger något om det starka intresse som kan finnas för ett objekt. Det borde även Mäklaren ha känt till. Resonemanget från Mäklarens sida står även i kontrast till vad som framförs senare i yttrandet. Enligt Mäklaren är det här osannolikt att spekulanten skulle ha velat betala ett högre belopp än vad fastigheten såldes för, eftersom han inte fått se det etc. – det vill säga tvärtemot vad som sägs inledningsvis angående spekulantens intresse – eftersom spekulanten, enligt Mäklaren, borde ha lämnat ett bud innan han fått del av just denna information.

Ett högre slutpris är inte lika med ett högre arvode för Mäklaren

Att ett högre slutpris hade genererat ett högre arvode för Mäklaren är i detta fall inte alls säkert. Enligt uppdragsavtalet är det endast en försäljningssumma över tolv miljoner kr som hade inneburit ett högre arvode för Mäklaren. Med ett slutbud om 10 750 000 kr från köparen, är det inte osannolikt att det för Mäklarens del helt enkelt inte har framstått som lönsamt att fortsätta uppdraget, eftersom det (för honom), kan ha tett sig osannolikt att en tänkbar budgivning mellan två spekulanter (köparen och spekulanten) skulle kunna ha resulterat i högre arvode för honom. Även i detta hänseende är det fullt möjligt att hennes ekonomiska intresse inte har beaktats i tillräckligt hög grad av Mäklaren.

Spekulanten var beredd att betala åsatt utgångspris

Vad gäller storleken på den ekonomiska skada som vållats henne kan följande sägas, utöver vad som tidigare redogjorts för. Spekulanten var beredd att betala utgångspriset om 12,5 miljoner kronor. Det följer av hans egna uppgifter samt i allmänhet av att ett utgångspris på en fastighet i [område], med normal budgivning etc., vanligen är det lägsta pris som en spekulant kan räkna med att få betala (även om "budgivningshetsen" generellt sett stannat av något de senaste åren). Mäklaren utgår felaktigt ifrån att den ekonomiska skadan endast baseras på skillnaden mellan utgångspris och det pris som spekulanten "uttryckte" att han var beredd att betala. Det är visserligen en av grunderna. Men skadan grundar sig i första hand dels på att spekulanten var beredd att betala utgångspriset (vilket spekulanter i [område] i allmänhet alltså får anses vara beredda att göra) och dels på att det är sannolikt att spekulanten hade bjudit ett belopp uppgående till utgångspriset, om

han givits möjlighet av Mäklaren att få se fastigheten innan (men även efter) köparen kom in i bilden. Fastigheten hade då sannolikt sålts till detta belopp.

Ett märkligt sammanträffande

För en tid sedan hittade hon en länk till en annons från [mäklar företag] på nätet rörande den aktuella fastigheten. Länken fungerade inte längre men annonsingressen syntes med bild. Av annonsen framgår att utgångspriset är satt till 10 750 000 kr. Hon har ingen vidare kännedom om denna annons (som uppenbarligen existerat i någon form) och har aldrig ens diskuterat ett utgångspris om 10 750 000 kr med Mäklaren och [mäklar företag].

Annonsens utgångspris sammanfaller exakt med det pris som köparen slutligen (efter förhandling) betalade för fastigheten – och det pris som köparen inte ville överskrida i budgivningen. Hon har ingen aning om vad detta betyder, men finner såväl annonsen som detta sammanträffande, vad gäller beloppens storlek, som mycket märkligt och i vart fall ingenting som ökar hennes förtroende för Mäklarens hantering av detta mäklaruppdrag.

Slutord

Sammantaget innebär yttrandet från Mäklaren, tillsammans med vad som nu och tidigare anförts av henne, att hon ytterligare har visat på att hon har lidit ekonomisk skada till följd av Mäklarens hantering av mäklaruppdraget samt att åsidosättandet av det inte har varit ringa.

Mäklaren har genmält:

Det är korrekt att han inte kan veta hur en spekulant tänker. Han kan bara utgå från det som framförs till honom och genomgående är det detta som förts vidare till NN. Han har aldrig uttryckt att spekulanten borde lämnat något bud, vare sig i den första kontakten eller senare.

Det är vidare korrekt att ZZ kontaktade honom efter köpet för att efterfråga kontaktuppgift till köparen. Emellertid tillbakavisas att detta skulle styrka det starka intresse NN vill göra gällande att han inte tidigare agerat korrekt utifrån. Angående denna kontakt, har de sms som det är fråga om bifogats anmälan. Av ZZ:s sms till honom framgår att ZZ "eventuellt" skulle kontakta köparen "framöver". I likhet med de sms som ZZ skickade i samband med diskussion om eventuell visning rimmar det faktiska ordvalet – vilket ju är det han har att utgå ifrån – illa med det NN gör gällande att han brustit i att inte agera efter.

NN har genmält:

Enligt henne motsägs inte ZZ:s starka intresse för att få förvärva den aktuella fastigheten av att denne uttryckte att han "eventuellt" skulle kontakta köparen av fastigheten i ett senare skede. Affären gick spekulanten förbi och det var sannolikt en liten chans att köparen vill sälja fastigheten vidare till spekulanten, varför spekulanten naturligtvis i detta skede kände sig uppgiven. I övrigt noterar hon att Mäklaren inte avser att bemöta vissa av henne framförda sakförhållanden.

Inför den fortsatta handläggningen av ärendet och inför FRN:s kommande slutliga beslut i ärendet vill hon fästa nämndens uppmärksamhet på att Mäklaren inte inför nämnden har redovisat någon som helst bevisning till styrkande av sitt bestriktande. Hon däremot har redovisat skriftlig bevisning i relativt stor omfattning, till styrkande av sitt yrkande.

UTREDNINGEN

NN har gett in ett sms från ZZ till Mäklaren, skickat före köpet, med bland annat följande innehåll.

"Vi är väldigt seriösa om detta och går inte dit bara för att gå på en visning."

NN har gett in en s.k. vittnesattest från ZZ, upprättad på kvällen den 11 oktober 2018, med bland annat följande innehåll.

"I dag på eftermiddagen så hörde MM av sig till mig och meddelade att säljaren hade fått ett bud som denne var villig att acceptera. Jag berättade att vi var så pass intresserade att vi var beredda att köpa den samt komma med ett bud omgående efter att vi fått en snabb visning. Detta skulle MM återkomma till mig om vilket hon gjorde och sa då att säljaren fortfarande ville gå vidare med budgivaren på de grunder att de hade talats vid, bodde i området samt kunde betala en stor del kontant (utan någon som helst aning om våra förmågor gällande betalning, tillträde eller relation till gården).

Jag bad min sambos far LL att ringa till Mäklaren som då meddelade att kontraktet redan var skrivet (vilket MM då mörkat för mig). Mäklaren berättade att han inte uppfattat mig som tillräckligt intresserad för att ta oss seriöst trots mina upprepade försök att få en snabb visning samt skriftligen förtydliga att vi inte åker på visning bara för att få se en gård.

Vi var helt beredda på att betala fullt pris eller mer beroende på budgivning då vi som skrivet länge suktat efter just den här gården. Att man sedan väljer att sälja den för ett pris som ligger långt under utgångspris är för mig helt oförståeligt."

NN har åberopat två vittnesattester upprättade av henne själv.

NN har gett in en samtalslogg, upprättad av ZZ, som avser samtal mellan ZZ och Mäklaren/MM. I loggen är bland annat antecknat två samtal mellan ZZ och MM den 11 oktober kl. 14:28 och 14:44.

NN har gett in en sms-konversation mellan hennes ombud och ZZ den 25-26 oktober. I ett av sms:en uppgav ZZ att han eventuellt skulle kontakta köparen.

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. Orsakssambandet ska också vara adekvat. Det betyder att skadan ska vara en någorlunda typisk och förutsebar följd av åsidosättandet.

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.

Som nämnden i delbeslut den 15 mars 2019 meddelat, ansvarar Mäklaren för de åtgärder MM vidtagit inom ramen för förmedlingsuppdraget.

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. Med ringa åsidosättande menas sådana misstag som inte medför att värdet av mäklartjänsten minskar i någon egentlig mening.

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.

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.

Nedsättningens storlek beräknas enligt allmänna principer för prisavdrag vid utförande av tjänster. Som exempel kan nämnas det fall där inte hela tjänsten har blivit utförd. Nedsättning kan då ske med högst det belopp som det kostar uppdragsgivaren att få resterande del av tjänsten utförd av någon annan näringsidkare. I andra fall får en mer skönsässig bedömningsmetod användas.

Redovisning av spekulanter

En mäklare är skyldig att redovisa alla spekulanter till säljaren. Med "spekulant" menas någon som har aviserat ett konkret intresse av att förvärva bostaden, se prop. 1994/95:15 s. 46.

ZZ får ses som en spekulant i nu angiven mening och det är ostridigt att han redovisades till NN. I det avseendet agerade Mäklaren alltså korrekt.

Redovisning av bud och andra meddelanden från spekulant; oaktsamhet

En mäklare ska redovisa alla bud och andra meddelanden från spekulanterna till säljaren, se prop. 1994/95:14 s. 46.

Något bud lades aldrig av ZZ och meddelandet om att han önskade en visning vidarebefordrades ostridigt till NN. Så långt agerade Mäklaren korrekt. Kvar står frågan om han underlät att vidarebefordra något annat meddelande från ZZ. NN har här gjort gällande att Mäklaren borde ha redovisat att ZZ hade ett särskilt starkt och seriöst intresse av att köpa fastigheten.

Det är ostridigt att Mäklaren mottog ett sms från ZZ där denne poängterade att han var seriöst intresserad. Sms:et har refererats ovan under rubriken "Utredningen". Det förefaller också ostridigt att Mäklaren inte vidarebefordrade sms:et eller dess innehåll till NN; han har i varje fall inte påstått att han gjorde det. Enligt nämndens mening var det i och för sig inte uppenbart att meddelandet var ämnat

även för NN – det kunde mycket väl ha varit riktat enbart till Mäklaren. Vid tveksamhet bör emellertid en mäklare utgå från att ett meddelande av nu aktuellt slag (även) är riktat till säljaren. Nämnden anser därför att Mäklaren agerade oaktsamt när han inte vidarebefordrade mejlet till NN eller åtminstone redogjorde för dess innehåll.

Det är vidare utrett att ZZ och MM hade telefonkontakt med varandra vid tidpunkten för köpekontraktets undertecknande. Vad som närmare avhandlades vid detta samtal har parterna delvis olika uppfattningar om, men Mäklaren har bekräftat att ZZ var upprörd och att han uppgav att han kunde lägga ett högre bud. En sådan information bör, enligt nämndens mening, en fastighetsmäklare redovisa för säljaren.

Om köpekontraktet var undertecknat vid tidpunkten för telefonsamtalet eller inte har betydelse för orsakssambandet – mer om detta nedan – men inte för frågan om oaktsamheten. För oaktsamhet räcker det att MM insåg eller borde ha insett att det inte var säkert att köpekontraktet var undertecknat. Mäklaren har uppgett att MM uppfattade att köpekontraktet redan var undertecknat när hon och ZZ talades vid i telefon, men han har inte redogjort för vilken grund MM hade för den uppfattningen, det förefaller närmast ha varit ett antagande eller en gissning från hennes sida. Nämnden noterar att Mäklaren har uppgett att MM "såg, vad hon uppfattade som (nämndens kursivering), att kontraktet hade undertecknats". Mäklaren har alltså inte påstått att MM var säker på saken. Enligt nämndens uppfattning agerade hon oaktsamt när hon inte avbröt mötet för kontraktsskrivningen och berättade om telefonsamtalet. Och som angetts inledningsvis ansvarar Mäklaren för MM:s oaktsamhet.

Redovisning av bud och andra meddelanden från spekulant; orsakssamband

Mäklaren får anses ha invänt att orsakssambandet brister. NN har också argumenterat för att det finns ett orsakssamband mellan oaktsamhet och skada.

Nämnden kan inte se att händelseförloppet skulle ha utspelat sig annorlunda om Mäklaren hade vidarebefordrat sms:et där ZZ uppgav att han var seriöst intresserad. Som Mäklaren framhållit: redan det faktum att ZZ hade bett om en visning, vilket ju NN kände till, gav NN anledning att anta att det fanns ett seriöst intresse. Annorlunda uttryckt saknas det orsakssamband i denna del.

När det gäller MM:s underlåtenhet att avbryta sammanträdet för kontraktsskrivning gör nämnden följande bedömning.

Om det var så att köpekontraktet redan var undertecknat vid tidpunkten för telefonsamtalet mellan ZZ och MM, hade det inte kunnat påverka sakernas tillstånd om MM hade avbrutit sammanträdet. I så fall brister det i kravet på orsakssamband.

Genom den utredning som nämnden haft tillgång till är det inte visat att det första telefonsamtalet, och som enligt vad NN oemotsagd har uppgett ägde rum kl. 14:28, skedde före undertecknandet av köpekontraktet. Nämnden noterar, även om det inte är direkt avgörande, att NN har varit något svävande i sina uppgifter om när köpekontraktet undertecknades. I sin första inlägga uppgav hon att fastigheten antagligen var såld vid tidpunkten för det efterföljande telefonsamtalet kl. 14:44, men i en senare inlägga uppgav hon att fastigheten *inte* var såld då.

Vid denna bedömning behöver nämnden inte ta ställning till hur händelseförloppet kunde tänkas ha utspelat sig om telefonsamtalet kl. 14:28 hade ägt rum innan kontraktet undertecknades, och om MM då hade avbrutit sammanträdet.

Kommunicering av bud till ZZ

Det är ostridigt att Mäklaren hade kännedom om budet från den blivande köparen, och som nämnden uppfattat det lades budet den 9 oktober 2018, det vill säga två dagar före kontraktsskrivningen.

Om inte säljaren bestämmer eller godkänner något annat, ska mäklaren som huvudregel kommunicera inkomna bud med övriga spekulanter. Det gäller även för sådana spekulanter som (ännu) inte lagt något bud. Det ligger vidare i sakens natur att bud ska kommuniceras i så god tid att en spekulant har möjlighet att ta ställning till dem.

Om en säljare har uppgett att han avser att göra affär med en viss spekulant, som i detta fall, kan det ofta framstå som naturligt att säljaren inte vill att den blivande köparens bud ska kommuniceras med övriga spekulanter. Men även i ett sådant fall har mäklaren bevisbördan för att säljaren har beslutat eller godkänt att budet inte ska kommuniceras.

I detta fall har Mäklaren inte ens påstått att NN skulle ha godkänt att köparens bud inte skulle kommuniceras. Han har inte heller påstått att budet kommunicerades förrän vid de telefonsamtal mellan MM och ZZ som ägde rum i samband med kontraktsskrivningen, det vill säga i ett alltför sent stadium. Så långt kan det tyckas som att Mäklaren agerade oaktsamt. Det har emellertid betydelse att det inte var fråga om någon pågående budgivning som ZZ deltog i. ZZ hade inte sett fastigheten och

skulle knappast ha lagt ett högre bud den 9 oktober, åtminstone inte ett bud som var allvarligt menat, om han vid den tidpunkten hade fått kännedom om budet från den blivande köparen. I sin vittnesattest har ju ZZ uppgett att han var beredd att lägga ett bud först efter en visning. Vidare är det ostridigt att NN kände till att ZZ hade bett om en visning, och hon hade möjlighet att invänta denna. Vid en sådan visning skulle ZZ ha fått kännedom om budet från den blivande köparen. Nämnden anser därför inte att Mäklaren agerade oaktsamt när han inte kommunicerade köparens bud till ZZ, jfr FRN 124/18.

Vid denna bedömning saknas det anledning att ta ställning till hur händelseförloppet kan tänkas ha utspelat sig om buden hade kommunicerats.

Kommunicerades ett felaktigt bud till ZZ?

Parterna är överens om att ZZ fick information om köparens bud vid telefonsamtalet mellan honom och MM den 11 oktober. NN har uppgett att ZZ då fick det felaktiga beskedet att budet uppgick till över 11 000 000 kr. Mäklaren har inte uttryckligen kommenterat detta, men uppgett att ZZ fick (underförstått korrekt) information om köparens bud. Mot Mäklarens (som det får uppfattas) förnekande är det inte visat att ZZ fick felaktig information om storleken på köparens bud. Och även om så hade varit fallet, hade det knappast påverkat händelseförloppet.

Nedsättning av provision

Nämnden har ovan kommit fram till att Mäklaren agerade oaktsamt dels genom att inte vidarebefordra innehållet i sms:et där ZZ poängterade att han var seriös, dels genom att MM inte avbröt sammanträdet för kontraktsskrivning.

Mäklaren får anses ha invänt att eventuella förseelser ska ses som ringa.

Nämnden anser att underlåtenheten att vidarebefordra innehållet i ZZ:s sms ska ses som en ringa förseelse och inte medföra någon nedsättning av provisionen. Som angetts ovan kunde NN redan genom det faktum att ZZ hade bett om en visning dra slutsatsen att han var seriöst intresserad.

Underlåtenheten att avbryta sammanträdet för kontraktsskrivning har bäring på kundanskaffningen och kunde potentiellt ha medfört en avsevärd skada (även om det alltså inte är visat i detta ärende). Nämnden anser att provisionen bör sättas ned med 37 500 kr.

Övrigt

Nämnden vill tillägga att omständigheterna i ärendet framstår som ovanliga. Fastigheten bjöds ut med utgångspris om 12 500 000 kr, men såldes före en inplanerad visning för endast 10 750 000 kr, låt vara att öppna visningar tydligen hade ägt rum tidigare. Det normala är annars att köpeskillingen överstiger utgångspriset, och inte sällan rätt markant, om en fastighet säljs innan en inplanerad visning.

Orsaken till varför NN valde att anta köparens bud har inte berörts av parterna, men nämnden noterar att NN inte har gjort gällande att Mäklaren skulle ha vilselett henne om marknadsvärdet eller uppmanat henne att anta budet om 10 750 000 kr. Tvärtom har hon bekräftat att det var hennes eget val.

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.