

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Biträdande förbundsjuristen LÅR

Saken

Skadestånd, nedsättning av provision

BESLUT

NN och YY har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN och YY har yrkat att Mäklaren i första hand ska betala 250 000 kr och i andra hand 50 000 kr.

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

BAKGRUND

Den 12 september 2019 sålde NN och YY fastigheten XX för 6 300 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

NN och YY har bland annat gjort gällande att Mäklaren åsidosatte sina skyldigheter mot dem genom att ge dem rådet att inte anta ett bud om 6 800 000 kr.

GRUNDER

NN och YY

Fastigheten marknadsfördes med ett utgångspris om 6 250 000 kr. Några dagar efter att fastigheten hade lagts upp som "kommande" på Hemnet, och de hade haft en förhandsvisning, fick de ett bud på 6 800 000 kr. De fick då rådet av Mäklaren att "ha is i magen". Detta var i mitten på juni och de hade sedan, på Mäklarens begäran, flertalet visningar under sommaren samt en visningshelg den 5-9 september. Priset landade till slut på 6 300 000 kr.

De har i efterhand fått klart för sig att Mäklarens råd gavs utifrån ett egenintresse: som nybliven mäklare ville han få reklam, något som han inte har förnekat. Mäklaren förstod mycket väl att risken var väldigt stor att de inte skulle få så mycket för sin fastighet efter sommaren, men eftersom de hade valt ett fast arvode förlorade Mäklaren inte något på att råda dem att inte sälja huset för 6 800 000 kr och han fick därigenom massor med reklam under nästan tre månader.

De anser att Mäklaren totalt har brustit i den allmänna omsorgsplikt som anges i 8 § fastighetsmäklarlagen. I detta fall har deras ekonomiska intressen inte beaktats; eftersom de valde ett fast arvode hade Mäklaren ett större intresse av en långvarig exponering av deras hus som objekt för att på så sätt främja sig själv som mäklare i Järfälla och har därigenom kostat dem en halv miljon kronor.

Eftersom priserna kan variera och de följde det ofördelaktiga rådet, anser de det rimligt att Mäklaren står för hälften av deras förlust, det vill säga 250 000 kr.

Om nämnden inte skulle anse att Mäklaren är skadeståndsskyldig på den grunden att han gav ett felaktigt råd som ledde till en lägre köpeskilling, begär de ersättning med 50 000 kr för den reklam som Mäklaren fick på grund av rådet.

Mäklaren

Inledningsvis marknadsfördes fastigheten som "kommande" på mäklarföretagets hemsida. En spekulant lade ett förhandsbud om 6 800 000 kr. Detta bud framförde han till anmälarna. Han förnekar att han skulle ha avrått NN och YY från att acceptera budet, under alla omständigheter agerade han inte i något egenintresse i denna del.

Det som NN och YY gör gällande — att hans fasta arvode skulle vara skäl för honom att inte vilja sälja till högsta möjliga pris utan istället behålla objektet för möjlig exponering under så lång tid som möjligt — tillbakavisas. Rent objektivt sett bör det ligga närmare till hands att tro att en fastighetsmäklare som arbetar utifrån ett fast arvode är intresserad av att avsluta förmedlingen så snabbt som möjligt. Han förnekar dock att han hade något sådant egenintresse.

Sammantaget uppfyllde han de skyldigheter han hade ifråga om att framföra det inkomna budet. Beslutet att sälja ankommer alltid på säljarna. Han tillbakavisar bestämt påståendet att han skulle lagt en värdering i det sätt på vilket han framförde budet, emellertid resonerade han med NN och YY om de för- och nackdelar som kunde aktualiseras. Han hade dock inte skäl att misstänka annat än att beslutet där och då att inte acceptera budet var väl övervägt.

Som tillägg ska vidare nämnas att förhandsbudet ifråga var villkorat av såväl besiktning som att spekulantens bank skulle godkänna det aktuella objektet. Även om NN och YY vid tillfället hade velat acceptera budet, var det därmed ett antal steg kvar innan budet hade resulterat i ett bindande köp. Det bestrids visserligen att det föreligger något felaktigt agerande från hans sida, men NN och YY har inte heller påvisat en ersättningsgill skada. Det framstår som högst spekulativt att anse att en ersättningsgill skada föreligger ifråga om mellanskillnaden mellan ett bud som inte i sig är bindande och som dessutom var förenat med de ovan nämnda villkoren, och den verkliga köpeskilling som kommit ifråga vid senare tillfälle. Därtill anförs fortsatt att han agerade korrekt i samband med framförande av det aktuella budet och att hanteringen av detta skedde utifrån NN och YY:s önskan.

Det bestrids därmed också att NN och YY har påvisat en skada, även om skadeståndsansvar i första hand bestrids på den grund att det saknas något uppsåtligt eller oaktsamt felaktigt agerande från hans sida. Eftersom någon brist inte föreligger från hans sida ifråga om kommunikationen av förhandsbudet, saknas orsakssamband mellan någon sådan och det faktum att fastigheten kvarstod exponerad under en längre tid. I denna del har inte heller påvisats att NN och YY lidit någon skada; vad beloppet om 50 000 kr grundas i är oklart.

NN och YY har genmält:

Uppgiften om att budet skulle ha varit villkorat med en besiktning, samt att spekulanternas bank skulle godkänna objektet innan kontraktsskrivning, tillbakavisas. De blev kontaktade av Mäklaren under sen eftermiddag/kväll fredagen den 14 juni, för kontraktsskrivning lördagen den 15 juni. Något bankgodkännande var det

aldrig frågan om, utan den uppgiften är en ren efterhandskonstruktion. (Banken hade stängt för veckan och skulle inte öppna igen förrän veckan efter och det var budgivarnas förslag att skriva kontrakt under lördagen.) Vad gäller villkor om besiktning var huset grundligt besiktigt av Eminent på deras bekostnad, men eftersom poolen inte ingick i Eminentas uppdrag önskade budgivarna besiktiga poolen. En önskan som de självklart sa ja till och där önskan att besiktiga poolen inte på något sätt kunde resultera i ett hävande av kontraktet. Det fanns alltså inte några steg kvar till ett bindande kontrakt på det sätt som Mäklaren hävdar.

De yrkar fortsatt på skadestånd om 250 000 kr, vilket är hälften av den ekonomiska skada som de har lidit. Om nämnden inte anser denna skada bevisad, yrkar de på ersättning om 50 000 kr, vilket är ungefär hälften av Mäklarens arvode. Det yrkade beloppet är skäligt, då de under nästan tre månaders tid höll huset och tomten i toppskick för ett stort antal privata visningar och en stor visningshelg, samt att de och deras barn vid varje visning var tvungna att utrymma huset. Under "Den stora visningshelgen" bodde de på hotell för att kunna hålla huset i förväntat skick inför visningarna torsdag, söndag och måndag.

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 un-

derlåtenhet 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.

Bedömningen i detta fall

NN och YY har uppgett att Mäklaren gav dem rådet att inte acceptera budet om 6 800 000 kr. Mäklaren har inte bekräftat det påståendet, men han har uppgett att han inte hade "skäl att misstänka annat än att beslutet där och då att inte acceptera budet var väl övervägt." Nämnden anser sig kunna utgå från att Mäklaren gav NN och YY rådet att inte acceptera budet om 6 800 000 kr.

Med facit i hand var det förstås ett dåligt råd. Även om det inte är säkert att budet om 6 800 000 kr skulle ha lett till en affär på den nivån – bud är ju inte rättsligt bindande – hade det i vart fall funnits en klar möjlighet att så hade blivit fallet. Bedömningen kan emellertid inte göras med facit i hand. Det måste kunna visas att mäklarens råd var oaktsamt, och att det var oaktsamt vid den tidpunkt när det gavs. Som angetts ovan är det den skadelidande, alltså NN och YY, som har bevisbördan för påståendet att rådet var oaktsamt. De har emellertid inte bevisat detta.

Motsvarande bedömning görs i frågan om nedsättning av provision. För nedsättning krävs, i detta fall, att rådet att inte anta budet om 6 800 000 kr var oaktsamt, men som nämnts är detta inte visat.

NN och YY har vidare gjort gällande att de under alla omständigheter har rätt till ersättning för den reklam som Mäklaren fick på grund av att fastigheten kom att marknadsföras under en längre tid än vad som hade varit fallet om de hade antagit budet om 6 800 000 kr. Som nämnden uppfattat det är det närmast fråga om

ett anspråk på grund av s.k. obehörig vinst. Omständigheterna är emellertid inte sådana att någon ersättning för obehörig vinst kan bli aktuell.

Sammanfattningsvis kan NN och YY:s krav 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 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.