

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

Den 19 december 2018 sålde NN bostadsrätten till en lägenhet i Mellanköping för 275 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Enligt NN såldes lägenheten för ett alltför lågt pris.

GRUNDER

NN

NN har i huvudsak anfört följande.

Lägenheten såldes till en av Mäklarens gamla vänner i Mellanköping. Båda berättade att de varit vänner sedan ungdomen eller barndomen, han minns inte vilket. I alla händelser hade de känt varandra länge.

Det bärande i anmälan är att lägenheten såldes alldeles för snabbt och att man vid speciella objekt med renoveringsbehov inte ska ha så bråttom som mäklare. I stället ska man upplysa om att det finns skäl att vänta en tid, rimligen någon eller några månader, på rätt köpare.

Värdet låg under en värdering från Kronofogden, som var på 400 000 kr, men över den värdering som Mäklaren presterat och som var samma som försäljningspriset, 275 000 kr.

En likadan lägenhet, också med renoveringsbehov, såldes några månader senare för 400 000 kr, i samma portuppgång men våningen ovanför.

Renoveringsbehovet för hans lägenhet inskränkte sig till badrummet. I övrigt tapetsering av ett litet sovrum, hall och kök, vilket inte bör benämnas renovering. Detsamma gällde en svag röklukt som enkelt kunde avhjälpas med ett billigt ozonaggregat, vilket han upplyste köparen om.

Tvåor i samma område har inte sålts till detta låga pris utan legat mellan 400 000 och 500 000 kr, vilket han inte kände till 2018. Han köpte lägenheten för 250 000 kr av Kronofogden, vilket inte bör ha betydelse. Det innebar speciella olägenheter och han utförde vissa reparationer.

Han sålde lägenheten på grund av trafikstörningar från både tåg och vägtrafik. Detta upplyste han både Mäklaren och köparen om.

Mäklaren

Mäklaren har i huvudsak anfört följande.

I första hand bestrids yrkandet på den grunden att NN inte inom skälig tid efter det att han insåg eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för kravet har underrättat honom om skadeståndskravet. NN eventuella rätt till skadestånd har därmed fallit bort.

I andra hand bestrids yrkandet på den grunden att han inte uppsåtligen eller av oaktsamhet har åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen.

I tredje hand bestrids yrkandet på den grunden att det inte föreligger ett orsaks samband mellan å ena sidan påstådd oaktsamhet och å andra sidan påstådd skada samt att någon skada inte föreligger.

Bakgrund

NN köpte lägenheten under hösten 2017 på exekutiv auktion för 250 000 kr. Kronofogden hade värderat lägenheten till 400 000 kr. Efter att NN hade haft lägenheten till försäljning en kortare tid hos annan mäklare, fick han uppdrag att förmedla lägenheten.

Han värderade lägenheten till 275 000 kr, samma belopp som lägenheten kom att säljas för.

Reklamation

NN har först den 6 januari 2020 framställt en reklamation mot honom.

Uppgiften om Kronofogdens värdering av lägenheten var känd för NN redan vid tidpunkten för hans värdering. Övriga omständigheter som NN grundar sin anmälan på torde ha varit kända redan i december 2017 eller i vart fall under 2018. Vid sådana förhållanden har reklamation gjorts för sent.

Påstådd oaktsamhet och skada

En annons lades ut på Hemnet den 10 december. I annonsens angavs den 20 december som visningsdag.

Den 11 december anmälde DG, som sedermera kom att köpa lägenheten, intresse. Det bestämdes att en visning skulle hållas den 15 december. Den 13 december anmälde en annan spekulant intresse, och denne lämnade ett bud om 200 000 kr utan att ha sett lägenheten. Budet var giltigt till den 15 december. Vid visningen den 15 december närvarade både DG och spekulanten som hade lagt ett bud om 200 000 kr. DG lade ett bud om 275 000 kr den 15 december, vilket NN informerades om samma dag. Eftersom det förekom röklukt och då bl.a. badrummet var i behov av renovering, ville DG se lägenheten på nytt tillsammans med en hantverkare. Han meddelade NN den 17 december att DG stod fast vid sitt bud om 275 000 kr. Dagen därefter, den 18 december, ingicks köpekontrak-

tet. Vid den tidpunkten hade ingen anmälan gjorts till den i annonsen angivna visningen, som var planerad att äga rum den 20 december.

NN har haft gott om betänketid. Redan den 7 december accepterade NN 275 000 kr som utgångspris. Från att DG lade budet om 275 000 kr till dess att köpekontraktet ingicks gick det mer än två dygn. Påståendet om att försäljningen gick för snabbt tillbakavisas således.

NN:s påstående om att köparen är en barndomsvän till honom är felaktigt. Han är bekant med köparen sedan omkring år 2000 genom speedwayklubben XX i vilken båda har varit verksamma. I en mindre ort som Mellanköping får det antas vara förhållandevis vanligt förekommande att en mäklare är bekant med säljare och köpare.

Inför försäljningen gjorde han en självständig värdering av lägenheten utan att ta hänsyn till den värdering som tidigare gjorts av Kronofogden. Lägenheten var i dåligt skick och en köpare fick räkna med en totalrenovering, vilket påverkade värderingen i stor utsträckning. Till grund för hans bedömning av värdet låg även försäljningsstatistik för andra i objekt i området i fråga. Det var ett lågt intresse för lägenheten, vilket tyder på att hans värdering om 275 000 kr inte var för låg. Med hänsyn till försäljningsstatistik samt övriga omständigheter som skick och fåtal spekulanter framstår det som att Kronofogden värderade objektet alltför högt.

NN accepterade ett utgångspris om 275 000 kr. NN accepterade även det bud om 275 000 kr som lämnades av köparen. Av ett e-postmeddelande den 21 januari 2018, som NN skickade till honom, framgår att NN vid det tillfället ansåg att hans värdering var korrekt och att Kronofogdens värdering var felaktig. Av e-postmeddelandet framgår även att andra mäklare hade gett uttryck för att lägenheten var felvärderad av Kronofogden.

Även om lägenheten hade varit ute till försäljningen en längre tid än vad som faktiskt skedde, eller om lägenheten sålts till annan än DG, skulle slutpriset sannolikt inte ha överstigit 275 000 kr. Vid sådant förhållande föreligger ingen skada.

NN har bland annat genmält följande:

Han är ingen värderingsman och hade i vart fall i december 2017 till januari 2018 ingen kunskap alls om bostadsvärdena i Mellanköping. Senare fick han mer insikt om bostadsvärdena, men ville inte anmäla Mäklaren eftersom denne alltid uppträtt korrekt.

Det är befängt att hävda att två dagar mellan bud och kontrakt innebär att det inte har gått för snabbt. Lägenheten fanns på Hemnet endast under en vecka. Den togs snabbt bort då Mäklarens vän meddelade sitt önskemål om köp och Mäklaren med ett ledande telefonsamtal fick honom, NN, att acceptera budet.

Han har redovisat relevanta priser i samma fastighet och inte på irrelevanta adresser med sämre lägen.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet och viss prisstatistik.

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.

Bedömningen i detta fall

Det är NN som måste bevisa dels att bostadsrätten såldes för ett pris under marknadsvärdet, dels att detta berodde på oaktsamhet från Mäklarens sida. Det har han inte lyckats bevisa och hans krav ska avslås redan av det skälet.

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, 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.