

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Biträdande förbundsjuristen LÅR

Saken

Skadestånd, nedsättning av provision

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning eller nedsättning av provisionen.

YRKANDEN M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 256 475 kr jämte ränta om 5,95 procent från den 15 oktober 2019 tills betalning sker.

Mäklaren har bestridit yrkandena och inte vitsordat något belopp som i sig skäligt. Hon har vitsordat ränta "enligt räntelagens bestämmelser"¹ från, som nämnden uppfattat det, den 8 december 2019.

¹ Som nämnden uppfattat det avser vitsordandet dröjsmålsränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen, vilket innebär att Mäklaren i vart fall har vitsordat den yrkade räntesatsen.

BAKGRUND

NN och hans f.d. sambo anlidade Mäklaren för att förmedla deras fastighet i Mel-lanköping. Fastigheten såldes den 27 augusti 2019 för 4 295 000 kr.

Enligt NN kom Mäklaren och hans f.d. sambo överens om att fastigheten skulle säljas till ett pris som understeg marknadsvärdet.

GRUNDER

NN

NN har i huvudsak anfört följande.

Hans ex-sambo har en anseelig familjeförmögenhet. Hon har ofta och gärna berättat att hon skulle sälja fastigheten med så stor förlust som möjligt, för att han skulle fastna med de lån som han hade på sin hälftenandel.

Snart stod det klart att Mäklaren och hans ex-sambo kommunicerade sinsemellan. Visningar flaggades dagen innan eller samma dag som de skulle äga rum, trots att han klart och tydligt meddelade Mäklaren att han behövde framförhållning på grund av att han bodde i huset och inte alltid var hemma.

Anledningen till att hans ex-sambo ville prisdumpa fastigheten var för att hon försöker ta barnen och lämna honom i ekonomisk knipa.

Att hans ex-sambo och Mäklaren korresponderade sinsemellan styrks av det faktum att när han efterfrågade spekulantlistor i original så fick han ett mejl från Mäklaren kollega med i princip ett medgivande om att det saknas namn. Han skrev då direkt ett mejl till kollegan och ett sms till Mäklaren, varvid Mäklaren svarade att "vi har haft öppna visningar och då sparas inga listor". Men visst skriver man upp sig på öppna visningar. Det är ju det det hela går ut på, om man vill sälja till högsta pris naturligtvis.

Det är dessa saker som går att beskriva på rak arm.

Under visningarna satt han hos sin granne och såg ett stort intresse för huset, men namnen på listan motsvarar inte detta.

Han vet även att en budgivare från början av sommaren inte står med på listan och Mäklaren vill inte lämna ut namnet till honom. En trolig teori är att Mäklaren har undanhållit flera namn/budgivare och därför inte vet vilket namn han söker;

han har nämligen inte nämnt specifikt vilken budgivare han har kontakt med. Mäklaren har i sms skrivit att denne intressents bud motsvarades av taket på lånelöftet, men något namn har han inte fått.

Han har själv annonserat på Blocket och lagt in länkar till dessa annonser i olika lokala grupper på Facebook och fått tag i en budgivare som sagt att de var intresserade och beredda att lägga högre bud.

De som faktiskt köpte huset märkte att de jobbar inom psykiatri, som hans ex-sambo, och en av dem har sina rötter i Småstad, som hans ex-sambo. Småstad är ingen jättestor stad och det faktum att hans ex-sambo har ett stort nätverk i kombination med att den Småstadsbördige köparen var väldigt nervös när de först pratade i telefonen och sedan när de träffades, så finns det inga tvivel om att de visste om att affären gjorts upp bakom hans rygg och på ett ljusskyggt sätt.

Köparna sålde sin lägenhet i Storstad strax efter att hans fastighet kom ut på Hemnet och han menar att det hela tiden varit uppgjort att de skulle ha fastigheten och så billigt som möjligt.

I marknadsföringen fanns inga uppgifter om att huset fått ett nytt värmesystem, ny garageport och nya vitvaror det senaste året, innan han påvisade detta och Mäklaren gjorde ett tillägg. Den nya ringleden som just nu byggs i närheten togs inte heller upp i marknadsföringen som värdehöjande, trots att den kommer att förenkla/förkorta åtkomst till hela stan. Dessa missar är ju inget en mäklare gör av misstag eller slarv.

Skadan består av följande:

Förlust försäljning kontra inköp: 152 500 kr.

Upprustning fastighet: 51 725 kr.

Arvode till mäklare: 32 250 kr.

Hans egen investerade tid och utlägg i detta ärende: 20 000 kr.

Mäklaren

Mäklaren har i huvudsak anfört följande.

Angående frågan om skadeståndsskyldighet

NN gör gällande att hon åsidosatte hans ekonomiska intresse och istället verkade för att försäljningen skulle komma till stånd på sämre ekonomiska villkor än vad som egentligen var möjligt.

Hon tillbakavisar först och främst påståendet om något otillbörligt agerande i samråd med den andra säljaren. Hon har ingen relation till någon av säljarna sedan tidigare. Vidare tillbakavisar hon påståendet om att hon inte verkade för högsta möjliga köpeskillning.

Alla spekulanter som visade intresse för objektet redovisades till säljarna. Samtliga bud framfördes till dem och upptogs i anbudsförteckningen. Vid tillträdet, när anbudsförteckningen lämnades ut, avvek NN i förtid efter att ha undertecknat köpebrevet. Hon hade därför inte möjlighet att överlämna anbudsförteckningen till honom på plats, utan fick göra detta i efterhand. Hon förnekar emellertid att den inte skulle vara komplett.

Hon har inte fått klart för sig vad NN egentligen menar sig ha tagit reda på i efterhand avseende potentiella ytterligare spekulanter, eller annan information från spekulanter avseende storleken på deras bud eller ekonomiska utrymme. Emellertid står hon fast vid att hon vare sig motverkat en höjning på någons bud i samband med budgivningen eller undanhållit någon spekulant, dennes intresse eller bud, från NN eller den andra säljaren.

Det är något oklart vad NN egentligen grundar sitt krav på, men hon anser att någon skada överhuvudtaget är visad. Den del av kravet som rör NN:s nedlagda tid utgör dessutom inte någon ersättningsgill skada.

Angående frågan om nedsättning av provision

Med hänvisning till vad som sagts ovan förnekar hon att hon på något sätt är närstående eller samhörande med den andra säljaren. Hon har inte tagit någon otillbörlig hänsyn till den andra säljaren till nackdel för NN. Det ligger i även hennes intresse att köpeskillningen blir så hög som möjligt och hon har i allt verkat för att åstadkomma detta.

I den delen som avser hennes agerande i samband med visningar ska sägas följande. NN var den enda av säljarna som hade nyckel till fastigheten. Samtliga visningar stämde av med honom, i vissa fall med relativt kort varsel, men detta berodde på spekulanters önskemål. Ingen visning har skett utan NN:s kännedom och han har haft möjlighet att neka visningar om tidpunkten inte passade honom, men har inte gjort detta.

Sammantaget bestrids att något skäl för nedsättning av hennes provision föreligger. Inte heller i denna del vitsordas något belopp.

NN har i huvudsak genmält följande:

Han har fått listor över spekulanter. Tyvärr saknas det namn i alla listorna och trots påtryckningar har han inte fått originalen av Mäklaren.

En budgivare, vars namn togs bort från listan men som han ändå fått tag på, lade ett bud som Mäklaren presenterade den 10 juni 2019. Budgivaren fick inte återkoppling av Mäklaren, så det är tydligt att Mäklaren uppsåtligt förhindrade budgivningen. Eftersom många kom på visningarna vågar han påstå att risken är överhängande att fler namn på intressenter har redigerats bort.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat en spekulantlista samt mejl- och sms-konversationer.

I ett sms till NN skrev en spekulant bland annat följande.

”Vi lade ett bud på huset, men fick egentligen aldrig någon respons från mäklaren.”

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

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

Som angetts ovan är det NN som måste kunna bevisa sitt påstående om att Mäklaren åsidosatte sina skyldigheter som mäklare. Det har han inte gjort och kravet ska därför avslås.

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.