

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen PE

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN och YY har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 700 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

I juni 2018 sålde NN och YY en fastighet i Småstad för 1 600 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Enligt NN och YY agerade Mäklaren oaktsamt vid förmedlingen och orsakade dem en skada.

GRUNDER

NN och YY har i huvudsak anfört följande.

Vid deras träff med Mäklaren informerade de honom om sina tre krav på uppdraget.

- De behövde ha en budgivning, detta då bostäderna dit de skulle flytta var dyrare än där de bodde.
- De önskade en långsam process, då de inte var vana vid att sälja en fastighet samt att de inte hade bråttom.
- De ville ha inflyttning under våren 2019, då de inte var beredda att flytta innan dess.

Mäklaren klarade bara av det sistnämnda kravet, inte de två andra.

Fastigheten såldes för en köpeskillning under taxeringsvärdet. Istället för att ha fått sålt sitt hus för drygt 2,1 - 2,2 miljoner genom budgivning, tvingades de att utöka sitt huslån med en betydande summa. Nu sitter de med ett stort huslån och har även andra boendekostnader, för att Mäklaren lurade dem. De kommer aldrig att bli skuldfria.

De har mått dåligt fysiskt och psykiskt de sista åren och vill nu ha kompensation. Deras krav är att de får kompensation för sin ekonomiska förlust på minst 500 000 kr samt kompensation för lidande med minst 200 000 kr.

Mäklaren

Mäklaren har bland annat anfört följande.

Utgångspriset sattes i samråd med NN och YY till 1 500 000 kr. Den 31 maj 2018 annonserades fastigheten ut på Hemnet och mäklarföretagets hemsida som "På gång" med utgångspriset 1 550 000 kr, även detta i samråd med NN och YY och efter det att de godkände objektsbeskrivningen och annonsen. Den 18 juni 2018 såldes fastigheten för 1 600 000 kr.

NN och YY har inte reklamerat inom skälig tid. De reklamerade den 18 mars 2019, alternativt den 8 mars 2019. Oavsett om reklamationen ska anses skett 18 mars eller 8 mars 2019 har NN och YY inte reklamerat inom skälig tid.

NN och YY hade faktisk kännedom om att fastigheten såldes för 1 600 000 kr samma dag de tecknade köpekontraktet, det vill säga den 18 juni 2018. NN och YY skulle ha reklamerat senast den 18 juni 2018 eller några dagar strax därefter.

Några dagar efter det att köpekontraktet tecknats och i vart fall senast den 30 juni 2018 hade NN och YY faktisk kännedom om att taxeringsvärdet hade höjts till 1 603 000 kr. I vart fall senast från det att NN och YY fick beslutet om det nya taxeringsvärdet, har de fått faktisk kännedom om att fastighetens såldes för ett belopp om 3 000 kr under taxeringsvärdet. I andra hand skulle NN och YY ha reklamerat senast den 30 juni 2018 eller några dagar strax därefter.

NN och YY hade också vid tidpunkten för köpekontraktets tecknande, respektive tidpunkten då de fick beslutet om det nya taxeringsvärdet, kännedom om att en annan fastighetsmäklare hade värderat fastigheten till 2 430 000 kr per den 28 november 2017.

Ovan tre omständigheter innebär att skälig tid att reklamera alternativt inträffade i vart fall efter viss tid för rådrum senast den 15 augusti 2018.

Eftersom NN och YY har reklamerat för sent har rätten till skadestånd fallit bort.

Något stöd för att reklamation skett vid en tidigare tidpunkt och inom skälig tid har inte visats. Även om NN och YY framfört kritik och klagomål före 8 eller 18 mars 2019, har de inte framställt, angett eller uttryckt att de avsett att göra en rättslig påföljd grundat på kritiken och klagomålen. I vart fall har han inte fått detta klart för sig.

I objektsbeskrivningen, som utgjorde en bilaga till köpekontraktet, informerades han tydligt om vad som gäller för reklamation till en mäklare.

NN och YY har yttrat sig över Mäklarens inlägga, men inte kommenterat dennes invändning om sen reklamation.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om reklamation

Den som vill kräva skadestånd av en mäklare ska enligt 26 § fastighetsmäklarlagen reklamera inom skälig från det att han eller hon insett eller bort inse "de omständigheter som ligger till grund för kravet". Med det sistnämnda menas dels

mäklarens åsidosättande av sina skyldigheter, dels att åsidosättandet har orsakat en ekonomisk skada.

Av reklamationen ska framgå i vilket avseende som den skadelidande anser att mäklaren har brustit. Mäklaren ska vidare få klart för sig att den skadelidande överväger att göra en rättslig påföljd gällande. Kravet på det sistnämnda torde dock inte vara särskilt högt ställt, jfr rättsfallet NJA 1988 s. 335. Å andra sidan utgör allmänna klagomål inte någon reklamation i rättslig mening, jfr rättsfallet NJA 1919 s. 294.

Reklamationsfristens längd får avgöras från fall till fall, där bland annat sakens komplexitet har betydelse. I Svea hovrätts mål T 2049-14, som avsåg en mäklar-tjänst, hade köparen reklamerat efter åtta månader vilket ansågs vara för sent. I RH 2006:77, som avsåg en besiktningstjänst, hade reklamation skett efter sex månader vilket även det ansågs vara för sent.

Bedömningen i detta fall

NN och YY:s krav avser att fastigheten såldes för ett, enligt deras uppfattning, alltför lågt pris.

Mäklaren har uppgett att NN och YY hade kännedom om försäljningspriset, det nya taxeringsvärdet samt den andra fastighetsmäklarens värdering av fastigheten i juni 2018. Han har vidare uppgett att reklamation skedde först i mars 2019. NN och YY har inte bemött dessa uppgifter och nämnden anser att de kan läggas till grund för bedömningen.

En reklamation efter mer än åtta månader, som i detta fall, kan inte sägas vara framställd i rätt tid. NN och YY:s krav ska avslås redan av det skälet.

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 Ann-Christine Enqvist, 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.