

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Saken

Skadestånd

BESLUT

Nämnden rekommenderar Mäklaren att betala 8 500 kr till NN.

YRKANDE M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 8 500 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

NN var spekulant på en fastighet i Småstad som förmedlades av Mäklaren. Enligt NN lämnade Mäklaren felaktig information om det pris som säljarna begärde för fastigheten.

NN har begärt ersättning för kostnaden för den besiktning han lät utföra och som blev onödig när det inte blev någon affär.

GRUNDER

NN

Fastigheten var inte ute till försäljning officiellt. Mäklaren hade uppvaktat säljarna med mål att få förmedla deras fastighet. Han, NN, fanns i Mäklarens kundregister sedan tidigare som potentiell köpare.

Han var tidigare med i en budgivningsprocess på en annan fastighet, Fastighet 1, där Mäklaren var ansvarig mäklare. Han lade det högsta budet, 6 500 000 kr, men det blev ingen affär. Efter detta informerade han Mäklaren om att han fortsatt var intresserad av att köpa en fastighet i Småstad. Den 7 februari hörde Mäklaren av sig och berättade att hon hade en ny fastighet till salu och ville höra om han var intresserad.

Mäklaren ville initialt stämna av att han var intresserad av ett hus i prisklassen 8 000 000 kr, då det var 1 500 000 kr över det bud han tidigare lagt på Fastighet 1. Han var tydlig med att hans budget inte var högre än åtta miljoner kr. Han gjorde också en bedömning av slutpriser på jämförbara objekt i området samt undersökte vad säljarna hade betalat för huset. Det fanns ingen grund för att tro att åtta miljoner kr inte var skäligt.

Han inledde en dialog med säljarna och en visning genomfördes. Eftersom objektet var uppfört 1870 ville han ta dit en besiktningsman innan han gav sig in i en fördjupad dialog och prisdiskussion med säljarna.

I samband med besiktningen kom fram att säljarnas förväntade prisbild, och som de hade informerat Mäklaren om, var minst tio miljoner kr. Det var en bra bit över de åtta miljoner kr som han gick in i processen med.

Han känner att både han som köpare, men också säljarna, blev lurade. Båda parter avsatte tid och energi i detta. Han bor 30 mil enkel väg från Småstad. Dessutom anlätade han en besiktningsman, trots att några förutsättningar för en affär inte fanns från början. Han skulle aldrig ha gett sig in i en process för ett hus i prisklassen tio miljoner kr, och definitivt inte dragit på sig kostnader som han nu gjort.

I objektsbeskrivningen som Mäklaren tog fram fanns inget utgångspris angivet. Inte heller i uppdragsavtalet mellan säljarna och Mäklaren var utgångspriset omnämnt. Detta stärker hans teori att Mäklaren försökte få ihop en säljare med en potentiell köpare, där båda parter skulle förmås att kompromissa. För hur skulle

det annars finnas förutsättningar för en affär där säljare och köpare ligger två miljoner kr ifrån varandra?

Han gör anspråk på 8 500 kr för en besiktning som han aldrig skulle ha låtit utföra om Mäklaren hade hanterat ärendet korrekt. Han begär inte ersättning för de kostnader han haft i övrigt, som resekostnader, utebliven arbetsinkomst etc.

Mäklaren

Kontakten mellan henne och NN inleddes via en tidigare försäljning av Fastighet 1, där NN var en av budgivarna.

I den aktuella förmedlingen inleddes hennes kontakt med ägarna till fastigheten den 7 februari 2020, efter en värdering som hon hade utfört sommaren 2019. Vid detta samtal framkom att en försäljning kunde vara aktuell om hon hittade en köpare som är villig att betala rätt pris för huset. Vad som nämndes i det samtalet var att rätt pris skulle röra sig om åtta till tio miljoner kr.

Efter samtalet tog hon kontakt med NN, som ju tidigare hade uttryckt intresse för ett hus i Småstad. Eftersom hon i det läget inte hade ett uppdragsavtal beskrev hon enbart huset översiktligt och frågade om han skulle tänka sig vara intresserad av ett hus för runt åtta miljoner kr. Detta var innan hon och säljarna kom överens om ett utgångspris i uppdragsavtalet. NN svarade att det kunde vara intressant och efter det träffades hon och säljarna för att skriva ett uppdragsavtal.

Säljarna var noga med att uppdragsavtalet enbart gällde vid en försäljning för den tilltänkte spekulanten, alltså NN. Säljarna meddelade henne då att de endast ville sälja fastigheten för tio miljoner kr. Därför kom de överens om att skriva ett uppdragsavtal med ett utgångspris på tio miljoner kr.

När uppdragsavtalet var upprättat påbörjade hon arbetet med att sälja till NN. Initialt berättade hon adressen för honom och sa att hennes värdering för huset var åtta till tio miljoner kr, men även att säljarna ville ha tio miljoner kr. För att kunna ge NN en beskrivning av bostaden samlade hon in information från säljarna samt fick ett prospekt från den tidigare försäljningen. Utöver detta kompletterade hon även beskrivningen med ytterligare svar på frågor som NN ville ha besvarade.

Visning av huset för skedde den 28 mars 2020. Efter denna visning återkopplade hon till NN för att stämma av om det fanns ett fortsatt intresse. NN sa att han fortfarande var intresserad, men att han inte visste om huset var värt åtta eller

tio miljoner för honom och därför ville låta göra en besiktning innan han ingick köpekontrakt.

Hon berättade för NN att det var vanligt att istället göra en besiktning efter att köpare och säljare kommit överens och skrivit köpekontrakt. Trots att denna typ av prispörhandling är något ovanlig, är det samtidigt inget hon kan motsätta sig om köparen vill ha det på det sättet och säljarna accepterar att det besiktas i förväg.

Hon anser det märkligt att NN påstår att han aldrig skulle ha gett sig in i en process om prisklassen var tio miljoner kr, när han själv uppgav att inte visste om huset var värt åtta eller tio miljoner kr. Så som hon uppfattade situationen ville NN veta om det finns några större åtgärder som behövde utföras med huset och att det var en avgörande faktor för frågan om vilket bud han kunde tänka sig att lägga.

Besiktning utfördes den 16 april 2020. Efter besiktningen ringde säljarna till henne och sa att NN hade fått en felaktig prisbild av vad de kunde tänka sig att sälja huset för. Enligt säljarna hade NN uttalat sig om ett pris på sju till åtta miljoner kr, vilket förvånade henne då ett pris på sju miljoner kr aldrig hade varit på tal. Uppdragsavtalet var ju underskrivet med ett utgångspris på tio miljoner kr och hon har inte pratat med NN om att sju miljoner kr skulle vara en aktuell prisbild.

Hon anser att anklagelser inte ska framställas grundlöst, men vill självklart kommentera och diskutera konkreta fakta. NN:s kommentarer om innehållet i ett uppdragsavtal som han själv inte sett, anser hon vara ett exempel på grundlösa anklagelser som han inte kan styrka.

NN har bland annat genmält följande:

Mäklaren påtalar att kravet grundas i muntliga diskussioner. Med detta påtalande i sig själv avslöjar hon att hon inte skötte försäljningsprocessen på ett professionellt sätt. Att dokumentera skriftligt uppgifter så som villkor, förutsättningar och pris måste anses väsentligt i en försäljningsprocess.

I sin inlägga erkänner faktiskt Mäklaren det fel hon gjorde och som är bakgrunden till detta ärende. Han citerar från stycket i inlagan där Mäklaren beskriver samtalen med säljarna:

”Vad som nämndes i det samtalet var att rätt pris skulle röra sig om åtta till tio miljoner kr.

Efter samtalet tog hon kontakt med [NN], som ju tidigare hade uttryckt intresse för ett hus i [Småstad]. Eftersom hon i det läget inte hade ett uppdragsavtal beskrev hon enbart huset översiktligt och frågade om han skulle tänka sig vara intresserad av ett hus för runt åtta miljoner kr. [...]

[...]

[...] Säljarna meddelade henne då att de endast ville sälja fastigheten för tio miljoner kr.”¹

I den ovan citerade texten har vi det stora felet, det vill säga att säljarna tydligt uttalade att inget pris under tio miljoner kr var aktuellt för dem. Denna information kommunicerades inte vid något tillfälle med honom, varken muntligt eller skriftligt. Som man kan se i objektsbeskrivningen utelämnade Mäklarens prisuppgift för fastigheten. Varför det, när det var så tydligt uttryckt från säljarna och honom vad deras gränser och förväntningar var?

Hade han fått denna information att säljarna absolut inte skulle sälja fastigheten under tio miljoner kr, så hade han aldrig gått vidare i processen. Det var också därför hela processen fick ett väldigt abrupt och tydligt avslut när det vid besiktningstillfället kom fram i samtal med säljarna att tio miljoner kr var deras absolut lägsta pris, och han samtidigt kommunicerade att hans absoluta maxpris var åtta miljoner kr.

I sin inlaga fortsätter Mäklaren med osanningar i sin beskrivning av deras samtal. Det har inte vid något tillfälle pratats om summor om tio miljoner kr. Då hade han inte varit intresserad. Det var långt utanför hans budgetram, som han tänjde på redan i diskussionerna om åtta miljoner kr.

Mäklaren har bland annat genmält följande:

Svaret på NN:s påpekande om brist på skriftlig dokumentation att deras dialog till större del sköttes via telefon. Att skriftligen tillhandahålla NN all betydande information hade gjort deras dialog och konversation mer omständlig.

Enligt uppdragsavtalet var utgångspriset tio miljoner kr. Som hon tidigare förklarade ville säljarna, vid deras första kontakt i februari, enbart sälja bostaden om det fanns en spekulant som kunde tänka sig köpa för 8–10 miljoner kr. Detta informerade hon NN om, men när de väl skrev under uppdragsavtalet ville säljarna sälja för tio miljoner kr, vilket hon också berättade för NN.

¹ Citatet har ändrats något för att överensstämma med nämndens redigering.

Att hon på något sätt skulle kunna tolka NN:s ekonomi och möjlighet till finansiering baserat på hans tidigare lagda bud för ett annat objekt är ett orimligt krav mot henne som mäklare.

Eftersom hon uppmanade NN att först komma överens med säljarna om pris och informerat honom om att besiktning kunde genomföras efter köpekontrakt var upprättad med stöd av en s.k. besiktningssklausul, ser hon det inte som sitt ansvar att NN initierade en besiktning innan överenskommelse om köpeskillingen träffats mellan parterna.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat objektsbeskrivningen och en faktura från ett besiktningss företag.

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

Enligt 25 § fastighetsmäklarlagen kan en fastighetsmäklare bli skadeståndsskyldig mot köpare eller säljare. NN var varken köpare eller säljare. Enligt förarbetena till lagen, prop. 1983/84:16 s. 42, tillhör emellertid även presumtiva köpare eller säljare den skadeståndsberättigade kretsen. Nämnden ansluter sig till den uppfattningen och anser att även en presumtiv köpare, som NN, kan ha rätt till skadestånd enligt fastighetsmäklarlagen.

Det är ostridigt att Mäklaren, när hon kontaktade NN, frågade om han var intresserad av en fastighet för runt åtta miljoner kr. Det är också ostridigt att hon före NN:s besiktning kände till att säljarna ville ha tio miljoner kr för fastigheten.

Nämnden anser att Mäklaren borde ha informerat NN om säljarnas inställning i prisfrågan. Hon har hävdats att hon gjorde det, men hon har inte kunnat bevisa det. Nämnden tillägger att omständigheterna tyder på att hon *inte* lämnade någon sådan information; hon har ju själv uppgett att säljarna ringde till henne efter besiktningen och sa att NN hade fått en felaktig prisbild. Men oavsett hur det förhåller sig med detta har Mäklaren, som har bevisbördan, inte lyckats bevisa sitt påstående att hon informerade NN. Det får därmed anses utrett att hon agerade oaktsamt.

Nämnden tillägger att Mäklaren, enligt vad hon själv uppgett, kontaktade NN angående fastigheten redan innan hon hade ett skriftligt uppdragsavtal. Hon verkar inte ha förstått att detta stred mot 9 § 1 st. fastighetsmäklarlagen. Om hon hade agerat i enlighet med god fastighetsmäklarsed och tecknat ett skriftligt uppdragsavtal innan hon inledde förmedlingsarbetet, hade hon redan innan hon kontaktade NN vetat att säljarna ville ha tio miljoner kr för fastigheten; det beloppet angavs ju i det uppdragsavtal som senare tecknades. Det nu sagda har dock ingen avgörande betydelse för bedömningen. Det väsentliga är, som nämnts ovan, att Mäklaren före besiktningen visste att säljarna ville ha tio miljoner kr och att hon inte kunnat bevisa att hon informerade NN om det.

Det får anses klarlagt att NN inte hade låtit besiktiga fastigheten om han hade känt till säljarnas prispåväntan. Mäklaren bör därför ersätta NN för den onödiga besiktningskostnaden. Vad hon anfört i denna del om att NN borde ha förhandlat med säljarna om priset före en eventuell besiktning medför ingen annan bedömning.

Genom den skriftliga bevisningen är det utrett att besiktningskostnaden uppgick till 8 500 kr. Detta belopp bör Mäklaren betala i skadestånd.

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.