

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Biträdande förbundsjuristen LÅR

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

Nämnden rekommenderar Mäklaren att betala 11 006 kr till NN och YY.

YRKANDE M.M.

NN och YY har, som de slutligen har bestämt sitt krav, begärt att Mäklaren ska betala 27 686 kr.

Som nämnden uppfattat det har Mäklaren redovisat följande inställning till kravet. Han medger att han av oaktsamhet har orsakat en viss skada såvitt avser kostnaden för magasinering av möbler. Han har dock inte godtagit det begärda beloppet för magasineringen som rimligt och av det skälet inte medgett att betala något belopp alls. Övriga poster har han motsatt sig att betala skadestånd för. Han har inte heller godtagit beloppen i dessa delar som rimliga.

Nämnden kommer först att återge det som parterna har anfört. Under rubriken "Nämndens bedömning" kommer nämnden att förklara varför den anser att Mäklaren är skadeståndsskyldig.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN och YY

Den 20 maj 2020 köpte de bostadsrätten till en lägenhet i Storstad för 900 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Mäklaren missade att ansöka om medlemskap till tillträdesdagen, och tillträdet blev därför framskjutet med omkring en vecka. Det fick de i princip reda på samma dag som de skulle flytta in.

Mäklaren har erbjudit dem cirka 4 000 kr, ett belopp som inte ens täcker de extra kostnaderna.

Deras faktiska kostnader är absolut rimliga. Övriga kostnader kan de inte sätta exakt värde på, t.ex. stress och den psykiska oron.

Kostnaderna är följande:

- 8 500 kr för flyttkostnader. Bärhjälp hade bokats och en flyttfirma har fått bära och magasinera samtliga möbler. Dessutom kommer de att få lägga tid på att flytta två gånger. Det finns ingen hiss i huset.
- 2 506 kr för magasinering. De blev tvungna att magasinera sina möbler en månad då veckomagasinering inte erbjuds.
- 1 180 kr för parkering, 6 dagar á 180 kr. De blev tvungna att parkera på betalparkering som de normalt inte hade behövt.
- 6 500 kr för ersättning till familjemedlem. De har fått bo hos familjemedlemmen i åtta dagar och stört denne samt att de har varit tvungna att äta ute eller hos familjemedlemmen, vilket har medfört extra kostnader. Alternativet hade varit att ta in på hotell, vilket hade kostat betydligt mer.
- 2 000 kr i förlorad arbetsförtjänst. De har missat en arbetsdag var.
- 7 000 kr för stress och psykisk påfrestning.

Mäklaren

Han medger att han av förbiseende inte sände in NN och YY ansökan om medlemskap i bostadsrättsföreningen i rätt tid och att detta ledde till att tillträdet blev tvunget att skjutas fram.

I fråga om den ersättning NN och YY yrkar till följd av detta har de sänt in en sammanställning, vilken bemöts enligt följande.

- Flyttkostnader (8 500 kr): När det stod klart att tillträdet behövde skjutas fram, uppgav NN och YY de hade avbokat den inbokade flytthjälpen. Någon skada har därmed inte uppkommit i denna del och han kan inte heller godta det begärda beloppet som rimligt.
- Magasinering (2 506 kr): Kostnaden för magasinering av möbler och bohag under tiden som tillträdet försenades utgör en ersättningsgill skada som han medger att ersätta. Han önskar dock ett underlag för den kostnad som uppstått och godtar inte utan vidare att det begärda beloppet är rimligt.
- Parkering (1 180 kr): Det var inte fråga om någon kostnadsfri parkering kopplad till bostadsrätten och som NN och YY gick miste om de dagarna som tillträdet försenades. Den parkering som medföljde bostaden uppgick till en högre kostnad än den uppgivna. Denna post godtas därmed inte som någon skada. Beloppet godtas inte heller.
- Ersättning för tillfälliga boendet (6 500 kr): Han har givetvis förståelse för att detta inte skett utan besvär för vare sig NN och YY eller den familjemedlem de tillfälligt bott hos. Emellertid bestrids att det går att åsätta besväret ett ekonomiskt värde som kan klassificeras som en ersättningsgill skada. Matkostnader hade NN och YY ådragit sig oavsett. Sammantaget medges eller godtas inget belopp i denna del.
- Inkomstbortfall (2 000 kr): Precis som gällde ifråga om den inbokade flytthjälpen uppgav NN att han varit i kontakt med sin arbetsgivare och att omständigheten att han inte längre behövt vara ledig den ursprungliga tillträdesdagen inte hade vållat något problem. Inget belopp medges eller godtas i denna del.
- Ideell ersättning (7 000 kr): Den ersättningsgilla skadan som ryms inom ramen för fastighetsmäklarlagen är ekonomisk sådan. Därmed finns inte utrymme för

att medge någon ersättning i den delen kravet avser ersättning för annat, såsom stress och psykisk påfrestning. Beloppet godtas inte heller.

NN och YY har bland annat tillagt följande:

De faktiska kostnader som flytthjälp, magasinering och bortfall av inkomst bör det inte vara någon diskussion om utan det är kostnader utöver dessa som de ber FRN uttala sig om.

Flyttkostnader (17 000 kr, men 8 500 kr efter RUT-avdrag). De har angett att de fått omboka bärhjälpen. Om Mäklaren vill tolka det som en avbokning och ny bokning är upp till honom. Men trots allt har det uppkommit en extra kostnad på grund av hans misstag. Kostnad för flytt har uppkommit två gånger och kan intygas med fakturakopia.

Magasinering (2 506 kr). Intygas med faktura som skött bärhjälpen och magasinering.

Parkering (1 180 kr). Det är inte tal om parkeringskostnader som har betalats. Parkering kring X-vägen är kostnadsfri, men det förstår de att Mäklaren inte känner till. Dock har de fått betala parkeringskostnader där de har fått övernatta.

Ersättning för tillfälliga boendet (6 500 kr). Att åsätta besväret ekonomisk skada är väldigt simpelt om man räknar på vad ett hotell hade kostat för en familj under den perioden samt vad en måltid hemma kostar kontra måltid ute. Mäklaren ringde dem flera gånger och bönade och bad dem att inte ta in på hotell för att det skulle bli dyrt för mäklarföretaget. De var tillmötesgående och kom med en annan lösning. Att Mäklaren sedan inte medger eller godtar något belopp i denna del accepterar de inte. Om värdet krävs att åsättas kan de ta fram underlag för kostnaden som familjen kräver där de har övernattat.

Inkomstbortfall (2 000 kr). Intyg från arbetsgivare bifogas.

Ideell ersättning (7 000 kr). De anser fortfarande att det borde finnas en ersättning för det som de har fått gå igenom. I lagen står det inte uttryckligen att skadan ska vara ekonomisk.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat fakturor för magasinering och flyttjänst samt ett arbetsgivarintyg.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren avsiktligt eller av oaktsamhet har brutit mot 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 brottet mot fastighetsmäklarlagen ska ha varit en nödvändig betingelse för skadans uppkomst. Eller med andra ord: skadan skulle inte ha uppstått om mäklaren hade handlat riktigt.

Det är normalt anmälaren som måste kunna bevisa dessa tre omständigheter: avsikt 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

Nämnden har kommit fram till att Mäklaren bör betala skadestånd till NN och YY med sammanlagt 11 006 kr. Skälen för det är följande.

Parterna förefaller vara överens om att Mäklaren handlade oaktsamt och därigenom orsakade att tillträdet fick senareläggas. De är däremot inte överens om vilka kostnader som uppstod till följd av det senarelagda tillträdet.

Flyttkostnader: Genom ingivna fakturor är det visat att NN och YY har betalat två flyttkostnader á 8 500 kr efter RUT-avdrag. Den uppgivna skadan om 8 500 kr är således styrkt.

Magasinering: Genom ingivna fakturor är det visat att NN och YY har betalat 2 506 kr för magasinering. Den uppgivna skadan om 2 506 kr är således styrkt.

Parkering: NN och YY har oemotsagda uppgett att de hade tillgång till fri parkering, men att de fick betala parkeringskostnader vid det tillfälliga boendet. Nämnden lägger i och för sig denna uppgift till grund för bedömningen. Den uppgivna kostnaden, 1 180 kr, är dock varken bevisad eller godtagen av Mäklaren. Det saknas möjlighet att uppskatta skadans storlek. Kravet i denna del ska därför avslås.

Kostnad för annat boende och fördyrade levnadskostnader: NN och YY har inte visat att de haft några faktiska kostnader för boendet hos sin släkting. De har alltså inte bevisat att de betalat någon hyra till släktingen. De kan därför inte få

något skadestånd i denna del. Detsamma gäller för påståendet om fördyrade levnadsomkostnader.

Inkomstbortfall: Av det ingivna arbetsgivarintyget framgår att NN och YY inte har haft arbete under en dag på grund av den extra flytten. Däremot framgår det inte hur stort inkomstbortfallet var, eller om det alls uppkom något inkomstbortfall. Den uppgivna kostnaden, 2 000 kr, är varken bevisad eller godtagen av Mäklaren. Det saknas möjlighet att uppskatta skadans storlek. Kravet i denna del ska därför avslås.

Stress och psykisk påfrestning: Bara ekonomiska skador kan ersättas. NN och YY har inte bevisat att det uppkommit någon ekonomisk skada i denna del. Något skadestånd blir därför inte aktuellt.

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 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.