

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen B.L.

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala 425 000 kr.

Mäklaren har motsatt sig att betala. Han har inte heller godtagit att det begärda beloppet är rimligt i och för sig.

BAKGRUND

Den 20 maj 2019 sålde NN bostadsrätten till en lägenhet i Stockholm för 1 175 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Köparen hette AA. Köparens son, BB, var fastighetsmäklare och verksam vid samma mäklarkedja som Mäklaren.

AA skulle tillträda bostadsrätten den 1 november 2019. Den 4 juli 2019 sålde hon emellertid bostadsrätten vidare för 1 600 000 kr. I den affären hade Mäklaren ett s.k. skrivuppdrag, det vill säga ett uppdrag att upprätta köpehandlingarna.

Enligt NN var AA bulvan för Mäklaren. Hon har begärt skadestånd för skillnaden mellan priset hon sålde för, 1 175 000 kr, och det pris som lägenheten såldes vidare för, 1 600 000 kr.

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

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN

NN har i huvudsak anfört det som framgår under rubriken "Bakgrund" ovan samt tillagt följande.

Hon ville ha 1 300 000 kr för lägenheten. Mäklaren värderade den till 1 000 000 kr.

Vid visningen kom BB ensam. Köparen AA var inte med.

I slutet av augusti, efter vidareförsäljningen, fick hennes son lov att öppna till lägenheten för att AA ville mäta kök och badrum. Sonen har berättat för henne att det var två kineser som då kom och tittade på lägenheten. AA var inte med.

I september ringde hon till någon som hon trodde var AA och sa att det gick bra att komma och mäta. Hon använde det nummer som fanns i köpekontraktet. Den hon ringde till svarade via telefon och sms att hon inte förstod och att det var fel nummer.

Mäklaren

Mot bakgrund av sin kännedom om området där lägenheten är belägen, sin tidigare erfarenhet av försäljningar av bostadsrättslägenheter i närområdet och av lägenhetens skick, som han konstaterade vid besök, bedömde han marknadsvärdet till mellan 1 150 000 – 1 200 000 kr, vilket han informerade NN om.

Som han uppfattar NN:s anmälan till FRN, begärde hon 1 300 000 kr för att sälja lägenheten. Enligt hans uppfattning ställde NN aldrig som krav att lägenheten inte skulle säljas under det beloppet. Möjligen kan NN vid ett inledande möte sagt att hon önskade den nivån på köpeskillingen.

BB är son till AA, som köpte lägenheten av NN. Han hade lärt känna BB via sitt arbete på Mäklarbyrån. BB arbetade vid den tiden på ett annat kontor under Mäklarbyrån och de hade träffats vid vissa sammankomster som anordnats av deras arbetsplats. BB hjälpte sin mamma vid köpet av lägenheten då hon hade brister i det svenska språket. Efter det att AA tillsammans med BB sett lägenheten – då NN inte var närvarande – lade AA ett bud om 1 150 000 kr. NN ansåg att budet var för lågt och begärde 1 200 000 kr. AA höjde sitt bud till 1 175 000 kr, vilket accepterades av NN.

I början av sommaren 2019 blev han kontaktad av AA som önskade besöka lägenheten på nytt för att ta vissa mått. Han kontaktade NN och fick möjlighet att besöka lägenheten tillsammans med AA. Detta var det enda tillfälle som han besökte lägenheten efter det att överlåtelseavtalet undertecknats.

NN:s påstående om att AA ville besöka lägenheten i augusti och att då två personer med "kinesiskt" ursprung besökte lägenheten är inte något som han varit involverad i och som han saknar kännedom om.

En kortare tid efter hans förnyade besök i lägenheten med AA tog hon kontakt med honom och sa att hon inte ville flytta in i lägenheten. Hon hade hittat en person som hon ville sälja lägenheten till och önskade få hjälp med att upprätta köpehandlingen. AA hade hittat en köpare som ville köpa lägenheten för 1 600 000 kr. Han ansåg att det var ett mycket bra pris med tanke på att lägenheten var i behov av renovering. Han hade innan överlåtelseavtalet undertecknades inte haft någon kontakt med köparen.

Han saknar kännedom om NN:s beskrivna försök att ta kontakt med AA. Han fick de uppgifter om adress och telefon som angavs av AA i överlåtelseavtalet. Han har ringt och pratat med henne vid något tillfälle, men kan idag inte minnas vilket telefonnummer han ringde henne på. Han utgår från att det var det telefonnummer som angavs i överlåtelseavtalet. Något annat telefonnummer har han inte haft tillgång till.

Vid tiden för tillträdet och likvidavräkningen arbetade han inte längre kvar hos Mäklarbyrån utan hade bytt arbetsgivare.

I vittnesattesten som hans tidigare arbetsgivare undertecknat och som getts in av NN, anges att han varit involverad i andra lägenhetsaffärer där vidareförsäljning skett till högre köpeskillingar. Det är riktigt. Det har dock avsett lägenheter där den förste köparen renoverat lägenheten och sedan kontaktat honom för att sälja lägenheten på nytt och då har överlåtelsen skett till ett högre belopp än vad lägenheten köptes för vid första tillfället.

Han förnekar att det skulle ha förekommit någon form av bulvanskap i samband med försäljningen av den lägenhet som inledningsvis ägdes av anmälaren. Det är NN som bevisbördan för sitt påstående om att han skulle ha genomfört sitt uppdrag med hjälp av bulvan och därmed orsakat påstådd skada. Beviskravet som NN ska uppfylla är att hon har att styrka sitt påstående, så som krävs i civilmål i allmänhet. NN har inte uppfyllt sin bevisbörda och ska därför inte få bifall till sitt yrkande.

Nämnden ställde följande frågor till Mäklaren:

Hur marknadsfördes lägenheten, genom vilka kanaler?

Hölls eller annonserades någon öppen visning?

Mäklaren besvarade frågorna enligt följande:

Annons om lägenheten lades ut på Mäklarbyråns hemsida som en kommande försäljning, benämnd [namn på konceptet]. I annonsen angavs motsvarande information som skulle ha angetts i en försäljningsannons med den skillnaden att det inte fanns några fotografier från insidan av lägenheten. Anledningen till att lägenheten då lades ut på [namn på konceptet] var att NN befann sig i ett tidigt skede i försäljningsprocessen. Såvitt han kan dra sig till minnes hade NN köpt en annan bostadsrättslägenhet med tillträde under november, därav det sena tillträdesdatumet.

Planen var att hålla allmän visning av lägenheten efter sommaren om inte lägenheten kunde säljas dessförinnan. NN hade önskemål om att undvika allmän visning och ville helst att lägenheten såldes utan att behöva hålla en sådan visning. En privat visning hölls för AA som sedan köpte lägenheten den 20 maj 2019. Som han uppfattade NN var hon nöjd med köpeskillingen. Lägenheten marknadsfördes även mot intressenter som hade anmält intresse via Mäklarbyråns spekulantregister.

NN har i huvudsak tillagt följande:

BB och Mäklaren kände varandra väl. De är barndomskamrater.

Mäklaren hade inte nycklar till lägenheten. Mäklaren ringde hennes dotter flera gånger, men dottern vägrade att lämna ut nyckeln. Sedan började Mäklaren att ringa henne när hon var i Finland, flera samtal, för att få nyckeln. Till slut fick hennes son lov att öppna. Kl. 07.30 i slutet av augusti kom två yngre kineser tillsammans med Mäklaren och tittade på lägenheten. Hon trodde att det bara var köparen som skulle komma och mäta lägenheten, så som Mäklaren hade sagt till henne i telefon.

Mäklaren värderade lägenheten till 1 000 000 kr och hon begärde 1 300 000 kr. Hur kunde priset gå upp till 1 600 000 kr på 14 dagar?

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat de två köpekontrakten.

NN har gett in en vittnesattest från Mäklarens f.d. arbetsgivare med följande innehåll.

”Fastighetsmäklare [Mäklaren] förmedlade lägenheten med kontraktsdag 2019-05-20 till [AA]. Tillträdesdag sattes till 2019-11-01.

Köpeskilling 1.175.000.

[AA] är mamma till [BB]. [BB] arbetade vid det tillfället på [Mäklarbyrån] i [...] och är god vän med [Mäklaren].

För den här förmedlingen tog [Mäklaren] 44.000 kr i förmedlingsarvode.

[AA] sålde lägenheten innan hon tillträdde lägenheten.

Kontrakt skrevs 2019-07-04 och även det här kontraktet sattes tillträdesdagen till 2019-11-01.

Köpeskilling 1.600.000 kr.

För den här förmedlingen tog [Mäklaren] 4.000 kr i mäklararvode.

Vid försäljning två såldes lägenheten för 425.000 kr mer än i första avtalet.

Värdeförändring på 2 månader på 36 %.

Det här är en av flera affärer som [Mäklaren] har varit involverad i och där lägenheter har sålts vidare för betydligt högre köpeskillingar.”

Nämnden har även tagit del av ett beslut i ett disciplinärende mot Mäklaren, Fastighetsmäklarinspektionens beslut i ärende [diarienummer]. Beslutet har vunnit laga kraft.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Nämnden har kommit fram till att Mäklaren inte är skadeståndsskyldig. Skälen till det är följande.

Bevisbördan ligger på NN. Det innebär att det är hon som måste kunna bevisa att AA var bulvan för Mäklaren. Kan hon inte det, kan nämnden inte rekommendera Mäklaren att betala något skadestånd.

I ärendet har det framkommit flera omständigheter som utan tvekan är besvärande för Mäklaren. Nämnden vill här nämna följande.

- Bostaden såldes vidare redan 1,5 månader efter köpet, innan AA hade tillträtt den.
- Det faktum att bostaden först såldes för 1 175 000 kr och 1,5 månader senare för 1 600 000 kr är i sig uppseendeväckande. Det gäller inte minst då vidareförsäljningen skedde utan marknadsföring och till en köpare som, enligt vad Mäklaren har uppgett, AA hade hittat själv.
- AA var mor till BB. Genom vittnesattesten från Mäklarens f.d. arbetsgivare får det anses utrett att Mäklaren och BB inte bara var verksamma inom samma mäklarkedja, utan att de dessutom var goda vänner.
- I Fastighetsmäklarinspektionens disciplinärende [diarienummer] behandlades fyra anmälningar mot Mäklaren. En av anmälningarna rörde den nu aktuella affären. I de tre andra anmälningarna framfördes påståenden om att Mäklaren vid flera tillfällen hade förmedlat bostäder till en bekant eller till en kollega och att bostäderna därefter hade sålts vidare med betydande vinster.
- Fastighetsmäklarinspektionen meddelade Mäklaren en varning, bland annat för att han i en av affärerna (inte den nu aktuella) hade försökt förmå

säljaren att betala ett prisavdrag till köparen, trots att det påstådda felet åtminstone delvis var känt för köparen redan vid tidpunkten för köpet.

Som angetts ovan var prisskillnaden mellan de båda försäljningarna uppseendeväckande. Som nämnden ser det kan prisskillnaden om 425 000 kr, eller drygt 36 procent, endast förklaras på något av följande sätt:

- Att Mäklaren vilseledde NN om bostadens marknadsvärde för att gynna sig själv och/eller någon annan,
- att Mäklaren är häpnadsväckande inkompetent när det gäller att värdera bostäder, eller
- att det förelåg en kombination av otur vid försäljningen och tur vid vidareförsäljningen.

Det finns som sagt omständigheter i ärendet som utan tvekan är besvärande för Mäklaren. Det är möjligt att man i en rättegång i allmän domstol, där AA och den som hon sålde lägenheten till hade kunnat höras som vittnen, hade kommit fram till att AA var bulvan för Mäklaren eller för någon som han ville gynna. Det är dock inte bevisat inom ramen för den skriftliga handläggningen i FRN. NN:s krav kan därför inte bifallas.

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.