

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen K.S.

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN och YY har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN och YY har begärt att Mäklaren ska betala 38 250 kr.

Mäklaren har motsatt sig att betala.

BAKGRUND

Den 20 november 2020 köpte NN och YY ("makarna NN") en fastighet i Småstaden för 640 000 kr med tillträde den 15 december samma år. Affären förmedlades av Mäklaren.

Byggnaden på fastigheten hade två lägenheter och i marknadsföringen angavs att båda lägenheterna var uthyrda. I tiden mellan kontrakt och tillträde sade den ena hyresgästen upp sitt hyresavtal för avflyttning.

Uppsägningstiden sträckte sig delvis i tiden efter tillträdet och hyresgästen betalade inte någon hyra till makarna NN under den delen av uppsägningstiden. Enligt makarna NN är Mäklaren skyldig att ersätta dem för den uteblivna hyresinkomsten.

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 ersättningskyldig.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

Makarna NN

Enligt objektsbeskrivningen skulle huset vara fullt uthyrt. När de väl betalt in handpenningen den 27 november, meddelade Mäklaren via mejl den 1 december att en hyresgäst hade sagt upp sitt hyresavtal. Trots att hyresgästen hade tre månaders uppsägning fick de enbart 3 250 kr i hyra för halva december. Vid en närmare koll visade det sig att hyresgästen flyttade till säljaren istället.

De kände sig grundlurade och krävde säljaren på 16 250 kr. Mäklaren försvarade säljarens agerande och hänvisade dem till hyresgästen, som med anledning av detta bor i Irak. Mäklaren tog inte upp med säljaren att hyresgästen inte kunde säga upp ett hyresavtal utan vidare, utan i så fall måste betala dem för 2,5 månaders hyror. Inte ett ord från Mäklaren om detta, vilket betyder att han tyckte att det var i sin ordning att lura dem på 16 250 kr. Mäklaren har enbart gått på vad säljaren sagt och hänvisat dem till hyresgästen i Irak.

- Objektsbeskrivningen var felaktig.
- Mäklaren godkände säljarens agerande att hyresgästen fick säga upp sitt hyresavtal utan att betala dem 16 250 kr.
- De upplever att brott mot god mäklarsed och partiskhet gentemot säljaren har förekommit, vilket gör att hela affären känns falsk för deras del.

De begär skadestånd med 16 250 kr för utebliven hyra. De vill även ha ett skäligt skadestånd om 20 000 kr för felaktig objektsbeskrivning och för att Mäklaren var partisk. Slutligen begär de 2 000 kr i ersättning för tidsspillan.

Nämnden ställde följande frågor till makarna NN:

Som nämnden uppfattat det sade hyresgästen upp hyresavtalet efter det att köpekontraktet hade undertecknats. Är det riktigt? Om så, på vilket sätt är det mäklarens fel att hyresavtalet sades upp? Eller består mäklarens fel endast i att han inte verkade för att hyresgästen skulle betala hyra under uppsägningstiden?

Nämnden har inte förstått skadeståndskravet avseende de 20 000 kr. Vad består skadan av i den delen?

Makarna NN svarade följande:

Efter det att hyresavtalet sades upp stämde inte objektsbeskrivningen längre, det som de skrivit på och godkänt. Eftersom objektsbeskrivningen inte stämmer borde köpeskillingen ha justerats efter de inkomster som går förlorade. Därför blir Mäklaren involverad eftersom han är ansvarig för att objektsbeskrivningen är korrekt.

Enligt ovanstående blir Mäklarens agerande partiskt eftersom han sanktionerade säljarens besked om hyresgästen. Till yttermera visso flyttade hyresgästen till säljaren, vilket får dem ännu mer att tro att huset marknadsfördes som fullt uthyrt för att det skulle vara attraktivare på marknaden. När väl köparen betalat handpenning och skrivit under, då tas hyresgästen bort – vilket sammanträffande!

Mäklaren beskrev att hyresgästerna trivdes väl i huset och detta stärkte dem ytterligare i köpet av huset.

De vill ha 20 000 kr i skadestånd för psykiskt lidande och för känslan av blivit förda bakom ljuset. Mäklaren är ju den som ansvarar för hela affären.

Mäklaren

Kravet grundas på ett påstående om att han

1. var partisk, samt
2. att det i objektsbeskrivningen felaktigt angavs att de båda lägenheterna i fastigheten var uthyrda för 180 000 kr/år.

Han fick i uppdrag av säljaren att förmedla försäljningen av aktuell fastighet. Inför annonsering av objektet upprättade han en objektsbeskrivning baserad på uppgifter som han fått från säljaren. Säljaren godkände också objektsbeskrivningen innan annonseringen av fastigheten.

Av objektsbeskrivningen framgick att fastigheten inrymde två lägenheter, vilka båda var uthyrda. Hyresavtalen, vilka makarna NN fick del av innan köpet den 20 november 2020, gällde tills vidare med en uppsägningstid om tre månader.

Den 30 november, således innan avtalat tillträde den 15 december 2020, sade en av hyresgästerna upp sin lägenhet.

Var uppgifterna i objektsbeskrivningen felaktiga?

Vad han förstår gör makarna NN inte gällande att de båda lägenheterna inte var uthyrda vid köpet. Inte heller görs det gällande att hyresavtalen var uppsagda vid köpet. Uppgifterna i objektsbeskrivningen och i köpekontraktet var därmed riktiga.

Hans ansvar

Han kan inte göras ansvarig för att hyresgäst säger upp hyreskontraktet. Det är hyresgästens avtalade rätt att säga upp sitt hyreskontrakt om denne så önskar. Han ansvarar inte heller för hyresgästens förpliktelse att betala hyra under uppsägningstiden, vare sig mot köpare eller säljare.

Med vad som ovan anförs är det hans bedömning att det inte är visat att han "sanktionerade" säljarens agerande eller på annat vis åsidosatte sina skyldigheter vid genomförande av förmedlingsuppdraget.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet och objektsbeskrivningen.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren avsiktligt eller av oaksamhet har brutit mot fastighetsmäklarlagen, dels att det har uppkommit

en ekonomisk skada, dels att det finns ett orsakssamband mellan mäklarens brott mot lagen 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

Parterna är överens om att hyresgästen sade upp hyresavtalet *efter* köpekontraktets undertecknande. Objektsbeskrivningen var alltså korrekt vid tidpunkten för köpet.

Det är inte bevisat att Mäklaren kände till eller borde ha känt till att hyresgästen tänkte säga upp hyresavtalet.

Någon skyldighet för en mäklare att se till eller verka för att en hyresgäst betalar hyra under uppsägningstiden finns inte.

Makarna NN:s krav kan redan av de nu angivna skälen inte bifallas.

På nämndens vägnar:

Magnus Melin

INFORMATION

I beslutet har deltagit: jur kand Magnus Melin, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Ismahan Ayranci, Konsumentvägledarnas förening, Lars-Erik Nykvist, fastighetsmäklare, och Ann-Christine Enqvist, fastighetsmäklare. 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.