

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen ML

Vad saken gäller

Skadestånd och nedsättning av provision

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala 544 000 kr plus ränta på 499 000 kr enligt 6 § räntelagen från den 11 januari 2021.

Mäklaren har motsatt sig att betala. Han har inte godtagit något belopp som rimligt i och för sig. Han har accepterat sättet att beräkna ränta.

BAKGRUND

Den 26 oktober 2018 köpte NN köpte bostadsrätten till en nyproducerad lägenhet i Storstaden för 3 015 000 kr.

Under hösten 2020, före tillträdet, ville NN sälja lägenheten vidare. Han anlidade då Mäklaren som mäklare. Lägenheten såldes den 21 oktober 2020 för 3 120 000 kr. Köpare blev Mäklarens kollega, fastighetsmäklaren AA.

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 ersättningsskyldig.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN

Lägenheten såldes efter ett förhandsbud till Mäklarens kollega AA. Den såldes till ett uppenbart underpris.

Mäklaren har inte tillgodosett hans ekonomiska intressen. Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska mäklaren iaktta god fastighetsmäklarsed, och mäklaren har en skyldighet att inom ramen för de krav som god fastighetsmäklarsed ställer särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen.

I SOU 2018:64 föreslås att en mäklare inte ska få ingå förmedlingsuppdrag med annan mäklare som arbetar i samma mäklarföretag.¹

Sakomständigheter

Köpekontraktet undertecknades den 21 oktober 2020. Priset uppgick till 3 120 000 kr, vilket motsvarar ett kvadratmeterpris om 60 348 kr.

Sju dagar senare, den 28 oktober 2020, såldes en trea i samma nyproduktionsprojekt av en av Mäklarens kollegor, BB. Den försäljningen var den första i sitt slag på den öppna marknaden, och hade därmed ett stort normativt värde avseende framtida försäljningar i bostadsrättsföreningen. Lägenheten var en trea om 66,1 kvm och den såldes för 4 410 000 kr. Det motsvarar ett kvadratmeterpris om 66 717 kr.

BB och Mäklaren är, liksom köparen AA, kollegor och arbetar på samma kontor, ett mindre kontor i Storstaden. Mäklaren har rimligtvis känt till att förevarande lägenhet varit ute till försäljning. Vidare kan det av journalen konstateras att även

¹ Nämndens anmärkning: utredningens förslag antogs som lag den 1 juli 2021, se 3 kap. 7 § i nu gällande fastighetsmäklarlag (2021:516).

BB varit involverad i hans försäljning, så till vida att hon mottagit handpenning och därefter haft mejlkontakt med parterna.

Brf Nyproduktionen är ett projekt där Mäklarföretaget varit ansvarig mäklarbyrå från första stund. När det första objektet väl går ut för försäljning på den öppna marknaden flera år senare, är det givetvis en händelse av stort intresse för både mäklare, köpare och säljare, men även för framtida spekulanter.

Han hade följaktligen ett stort intresse av att få kännedom om försäljningen av den andra lägenheten. Eftersom det fortfarande var nästan fyra månader kvar till datum för inflyttning hade han då, av naturliga skäl, valt att invänta vad den försäljningen betingade. Mäklaren underlät emellertid att informera honom om den andra lägenheten, vilket strider mot 8 § fastighetsmäklarlagen.

Han påstår inte Mäklaren visste att den andra lägenheten skulle säljas för 4 410 000 kr. Men Mäklaren kände till, eller borde åtminstone ha känt till, försäljningen. Och genom att dölja den informationen underlät han att tillgodose uppdragsgivarens ekonomiska intressen.

Hans bostadsrätt värderades till 3 100 000 kr, och värderingen gjordes av Mäklaren. En likadan värdering gjordes av ytterligare en mäklare, efter hans begäran. Enligt värdeutlåtandet är emellertid denna värdering beställd av köparen. Vidare hade aktuell mäklare inte möjlighet att fysiskt tillträda lägenheten, utan lämnade sitt utlåtande utifrån en ritning, varför den bör tillmätas litet värde.

3 100 000 kr var även det ursprungliga budet som köparen lade. Han menar att Mäklaren agerade mot hans ekonomiska intressen redan genom att rekommendera honom att acceptera ett bud som var precis i linje med värderingen, i en marknad som var mycket fördelaktig för säljare.

Mäklaren sa vid flera tillfällen att affären vore en "win win-situation", samt att han, Mäklaren, själv hade accepterat budet om han hade varit säljare. Eftersom Mäklaren var sakkunnig och han befann sig i en kvalificerad tillitssituation, valde han att följa Mäklarens rekommendation.

Mäklaren förklarade i telefonsamtal att han "kunde få 3 200 000 kr", men även att han kunde få 3 000 000 kr eftersom värderingen var satt med en felmarginal om 100 000 kr.

Att han skulle få 3 200 000 kr framstod således som det allra bästa scenariot enligt Mäklaren. Det fanns aldrig några belopp utom prisintervallet 3 000 000 kr –

3 200 000 kr som angavs eller på något annat sätt diskuterades. Att acceptera ett bud på 3 120 000 kr får mot denna bakgrund anses rimligt.

Skada

Det är en given utgångspunkt att ju färre rum och ju färre kvadratmetrar, desto högre kvadratmeterpris. Mot den bakgrunden är det anmärkningsvärt att hans bostadsrätt, en tvåa om 51,7 kvm, såldes för 60 348 kr/kvm när Mäklarföretaget endast sju dagar senare sålde en trea på 66,1 kvm för 4 410 000 kr. Den senare försäljningen motsvarar ett kvadratmeterpris om 66 717 kr. Med andra ord 6 369 kr mer per kvm för ett objekt som är nästan 15 kvm större.

Från dagen för den senare försäljningen, den 28 oktober 2020, hade Mäklaren och han haft mer än tre månader att hitta ett marknadsmässigt bud med den senare försäljningen som en given normativ utgångspunkt. Givetvis hade inte han, och rimligtvis inte heller Mäklaren, godtagit eller rekommenderat att godta något bud understigande 66 717 kr/kvm. Sannolikt hade de inväntat ett bud som betingat betydligt mer.

Mäklarföretaget har därefter förmedlat ytterligare en försäljning i Brf Nyproduktionen. Lägenheten, som såldes den 18 december 2020, är en etta om 31,6 kvm. Den såldes för 2 400 000 kr vilket motsvarar ett pris om 75 949 kr/kvm.

Medelvärdet för de två försäljningarna ovan ger vid handen ett kvadratmeterpris om 71 333 kr. Prisintervallet löper mellan 66 717 kr - 75 949 kr/kvm. Det går således inte att argumentera för att hans bostadsrätt skulle ha sålts utanför detta prisintervall på den öppna marknaden.

Han har som beräkningsgrund för skadeståndsyrkandet räknat med en försäljning som hade betingat 70 000 kr/kvm, vilket får betraktas som en i sammanhanget försiktig skattning mot bakgrund av vad som angivits ovan. Det ger vid handen följande beräkningsmodell.

Aktuell försäljning:

$$51,7 \text{ kvm} \times 60\,348 \text{ kr/kvm} = 3\,120\,000 \text{ kr.}$$

Potentiell försäljning (låg skattning):

$$51,7 \text{ kvm} \times 70\,000 \text{ kr/kvm} = 3\,619\,000 \text{ kr.}$$

$$3\,619\,000 \text{ kr} - 3\,120\,000 \text{ kr} = 499\,000 \text{ kr.}$$

Övrigt

Mäklaren nämnde en kort tid innan kontraktet undertecknades att köparen börjat förbereda försäljning av sin nuvarande bostad. Det är anmärkningsvärt att Mäklaren använder en presumtiv köpares förehavanden till att, såsom det får förstås, i viss mån sätta press på sin uppdragsgivare.

Mäklaren gjorde en nedsättning av sitt ombudsarvode om han, NN, valde att acceptera affären med köparen. Provision uppgick efter nedsättningen till 45 000 kr. Det är aningen oklart vad skälet till detta var, men han uppfattade det som ett incitament till att fullfölja affären.

Mäklaren

Bakgrund

NN köpte bostadsrätten den 26 oktober 2018 för 3 015 000 (58 317 kr/kvm) och med tillträde i början av februari 2021. Den 24 september 2020 meddelade NN via mejl att han hade för avsikt att frånträda avtalet eller sälja lägenheten eftersom banken inte beviljade lånelöfte. Han, Mäklaren, svarade att frånträdande av avtalet möjligen skulle innebära förlust av handpenningen. NN uppgav även per telefon att han insåg att han hade satt sig i en dum sits och var glad om lägenheten kunde säljas utan ekonomisk förlust.

Den 28 september skickade han ett uppdragsavtal samt förmedlade kontaktuppgifter till sin chef BB, detta för att NN skulle ha möjlighet att höra om det gick att komma ur kontraktet utan att förlora handpenningen. Han informerade även NN via telefon att han eventuellt hade en kollega som var intresserad av bostaden.

Den 29 september, efter att NN pratat med BB, skrev NN i ett mejl att han kunde tänka sig lägga ut bostaden som förhandsobjekt eller låta hans, Mäklarens, kollega titta på bostaden. Han svarade i samma mejltråd att han skulle förbereda en fotografering för en "vanlig försäljning" samt att idén med kollegan bara var ett förslag. NN svarade att han tyckte alternativet med kollegan var en bra idé och att han kunde tänka sig att sälja bostaden för 3 055 000 kr plus mäklararvode. NN skrev även att detta var intressant eftersom det var ett riskfritt alternativ, trots att det inte skulle innebära någon större vinst. NN skrev följande "Alltså inga jättepengar, men samtidigt inte heller någon risk, vilket gör detta intressant för mig. Är övertygad om att det skulle vara en god affär för alla inblandade, faktiskt."

I samband med att bostaden fotograferades den 12 oktober fick hans kollega möjlighet till visning. Eftersom byggnationer pågick tillät byggherren i detta läge inte några andra visningar. Kollegan samma dag som visningen ett bud på 3 100 000 kr. NN la samma dag ett motbud på 3 120 000 kr. Den 14 oktober höjde kollegan sitt bud till 3 120 000 kr.

Under pågående förhandling kontaktade han tre andra spekulanter som visat intresse för tvåor i projektet. Den ena spekulanten hade redan köpt en annan bostad, den andra spekulanten var intresserad av en större bostad och den tredje spekulanten var inte kontaktbar.

Den 15 oktober, i samband med att han skickade ett utkast på överlåtelseavtal, informerades NN om att ett värdeutlåtande från oberoende mäklare på en annan mäklarbyrå krävdes innan överlåtelseavtalet kunde signeras. Han tydliggjorde även i meddelandet att köparen var en kollega samt att det var möjligt att nå ett högre eller lägre pris vid försäljning på den öppna marknaden.

Efter att den oberoende värderingen hade gjorts och NN tagit del av statistik på försäljningar i området lämnade NN ett nytt motbud på 3 125 000 kr. Han ringde kollegan och förmedlade budet, men kollegan sa då att NN i stället kunde lägga ut bostaden på den öppna marknaden. När han via telefon förklarade situationen för NN, erbjöd han sig att lägga ut bostaden på den öppna marknaden redan nästkommande dag. NN valde att i stället fullfölja affären och den 21 oktober signerades överlåtelseavtalet som planerat till ett pris om 3 120 000 kr (60 348 kr/kvm).

Han har tillgodosett säljarens ekonomiska intressen

NN:s ursprungliga syfte med försäljning var att ta sig ur problemet med finansieringen utan att behöva häva avtalet och bli av med handpenningen. Han har genomgående vidtagit åtgärder för att tillgodose dessa intressen.

Han har bland annat förmedlat sin chefs kontaktuppgifter för att NN skulle kunna höra om det gick att frånträda avtalet utan att bli av med handpenningen. Han har vidare kontaktat andra spekulanter, samt ordnat med fotografering av bostaden om NN skulle föredra att lägga ut bostaden på den öppna marknaden istället.

Det framstår som att NN i efterhand ångrat sitt beslut att sälja bostaden på förhand och nu försöker hålla honom ansvarig för detta beslut. Han var tydlig med att ett högre bud möjligen kunde nås på den öppna marknaden och att NN själv måste bestämma om han ville sälja bostaden på förhand eller på den öppna

marknaden. Han frågade NN om han skulle förbereda en försäljning på den öppna marknaden när kollegan inte accepterade NN:s motbud på 3 125 000 kr. NN valde då att fullfölja affären.

Det var NN som tog upp att det vore en god affär för alla inblandade. Han och NN var överens om att få till en affär där NN inte löpte någon risk att hamna i en ekonomiskt jobbig situation och inte få tillbaka sin handpenning. En försäljning på 3 120 000 kr var inte bara i linje med värderingen av bostaden, utan försäljningen skyddade även NN att bli av med handpenningen. Mot denna bakgrund har han tillgodosett NN:s ekonomiska intressen.

Han var inte skyldig att lämna ytterligare information om kollegans försäljning.

NN menar att det var oäktsamt att inte informera om en försäljning som hans kollega hanterade i samma nyproduktion. Den bostaden var en trea och såldes en vecka efter NN:s bostad för 66 717 kr/kvm.

Han uppgav i ett tidigt stadium för NN att en etta och en trea i projektet skulle säljas före tillträdet i februari 2021. Han visste inte när de skulle säljas och NN inga ytterligare frågor om försäljningarna som gav honom anledning att ta reda på mer om dessa försäljningar. Därtill var objekten inte jämförbara med NN:s bostad, varför han inte var skyldig att lämna ytterligare information om försäljningarna.

Bostaden som NN hänvisar till har en uteplats om 16 kvm och en balkong på 6,2 kvm. Objektet ligger även i ett hus som byggherren bedömer som mer eftertraktat eftersom insatsen för dessa bostäder är högre än i det huset där NN:s bostad var belägen. Med hänsyn dels till att NN inte frågade om objektet, trots att han nämnt försäljningen inledningsvis, dels till att objektet inte var jämförbart, har han inte varit skyldig att lämna någon ytterligare information om försäljningen. Han kände till försäljningen, men har inte dolt någon information så som NN gör gällande.

Han har inte brustit i sin objektivitet och opartiskhet

NN har uppgett att det i SOU 2018:64 föreslås att en mäklare inte ska få ingå förmedlingsuppdrag med en annan mäklare som arbetar i samma mäklarföretag. Förslaget i betänkandet är just ett förslag och det finns inga hinder för en mäklare att sälja till en kollega, så länge kollegan inte är att anse som närstående enligt 12 § fastighetsmäklarlagen (2011:666). Köparen är inte närstående till honom och det finns inget som visar att han har brustit i sin objektivitet och opartiskhet.

Mäklarföretaget, där han är verksam, har en policy som kräver att en oberoende värdering inhämtas vid försäljning till kollega. Han inhämtade en sådan värdering. Dessutom ska det enligt policyn framgå att köparen är en kollega, vilket framgår av § 14 i överlåtelseavtalet.

NN har vidare uppgett att han, Mäklaren, satte press på honom genom att uppge att kollegan hade börjat förbereda försäljning av sin nuvarande bostad. Han medger att han sagt detta till NN, men i syfte att visa på seriositeten i budet.

Därtill menar NN att hans arvode om 45 000 kr, som NN ansåg var lågt, var ett incitament för att NN skulle fullfölja affären med kollegan. Av uppdragsavtalet framgår att arvodet är 45 000 kr inkl. moms om försäljning skedde innan annonsering. Det lägre arvodet är en naturlig följd av att det blir mindre jobb om försäljning sker innan annonsering, och arvodet har varit gällande oberoende av vilken köpare som skulle köpa bostaden.

Sammanfattningsvis har NN inte visat på några omständigheter som tyder på att han skulle ha brustit i sin objektivitet eller varit opartisk. Att han trots kollegans intresse lät fotografera bostaden, kontaktade andra spekulanter, samt höll alternativet med den öppna marknaden öppet visar att han varit objektiv och opartisk.

Den oberoende värderingen bör tillmätas betydelse

Det stämmer inte att det var NN som begärde den oberoende värderingen. Han begärde värderingen eftersom den krävs enligt Mäklarföretagets policy. Han förklarade för den oberoende mäklaren vid förfrågan om värderingen att en kollega var köpare och att det därför krävdes en oberoende värdering. Mot denna bakgrund står kollegan/köparen som beställare i värderingsutlåtandet.

Att den oberoende mäklaren inte har hade möjlighet att fysiskt tillträda bostaden var NN medveten om och det framgår även av värderingsutlåtandet. Han förmedlade via mejl den oberoende mäklarens kontaktuppgifter till NN så att han själv kunde ta kontakt med honom. När NN kontaktade den oberoende mäklaren fick han veta hur värderingen var utförd, vilket även framgår av ett sms från NN till honom (Bilaga 6). NN begärde inte en ytterligare värderingen utan valde att gå vidare med försäljningen när denna värdering var gjord.

NN har inte lidit någon ekonomisk skada

NN köpte bostaden för 58 317 kr/kvm och sålde den före tillträde för 60 348 kr/kvm.

NN:s skadeståndsyrkande har beräknats med hänsyn till medelvärdet på de två försäljningar som gjorts i projektet. Dessa objekt är inte jämförbara med NN:s bostad eftersom det rör sig om en etta, respektive en trea med en 16 kvm stor uteplats och en balkong på 6,2 kvm i ett hus som byggherren bedömer är mer eftertraktat.

Statistik för tvåor i området under perioden 2019-01-01 till 2020-12-07 visar att 53 691 kr/kvm varit medelvärdet för samtliga försäljningar under perioden. Med hänsyn till att bostaden är nyproducerad framstår det troligt att bostaden vid försäljningen hade ett värde kring 60 000 kr/kvm, så som den oberoende mäklaren bedömt. Tilläggas bör också att ingen bostad belägen i den aktuella nyproduktionen hade sålts på andrahandsmarknaden vid tiden för försäljningen. NN var medveten om situationen och accepterade risken för att bostäderna eventuellt hade ökat i pris när de började säljas på andrahandsmarknaden.

NN har i huvudsak tillagt följande:

Det framstår som att Mäklarens inställning grundar sig i påståendet att han, NN, var bäst lämpad att bedöma lägenhetens faktiska värde, samt att lägenheten såldes till Mäklarens kollega eftersom det inte var möjligt för honom att ha två separata bolån samtidigt.

Det ligger inom ramen för en mäklares upplysningsplikt att informera om objektets marknadsmässiga värde, om uppdragsgivaren påtagligt misstar sig i detta avseende. Som framgår av ingiven mejlkorrespondens saknade han helt uppfattning om värdet på lägenheten.

Med anledning av hans villfarelse beträffande lägenhetens faktiska värde angav han i kontakter med Mäklaren angivit att vissa – och som det senare visade sig uppenbara underpriser – var acceptabla. Rimligtvis var det då Mäklarens uppgift att upplysa om lägenhetens faktiska värde och ta honom ur hans villfarelse.

Mäklaren synes vidare påstå att det faktum att han, NN, inte kunde ha två bolån samtidigt var en avgörande anledning till affären. Mäklaren påstår bland annat att hans främsta syfte med försäljningen var att ta sig ur "problemet" med finansieringen. Detta är ett direkt felaktigt påstående och det är aningen oklart varför Mäklaren tycks grunda sin inställning på finansieringen. Det är inte brukligt att en bank beviljar två separata bolån till en privatperson.

Han var naturligtvis inte intresserad av att sälja lägenheten till ett underpris, och syftet med affären var inte heller varit att ta sig ur något problem med finansie-

ringen, eftersom det inte fanns något problem. I sina inledande kontakter med Mäklaren kände han inte till vad ett s.k. bryggglån är. När Mäklaren väl informerade honom om att banker sedvanligt beviljar sådana lån vid bostadsaffärer, stod det klart för både honom och Mäklaren att det inte fanns något problem härvidlag.

Därtill sa han, NN, vilket följer av ett av hans mejl den 29 september 2020, att han hellre lägger ut lägenheten som förhandsobjekt eller hyr ut den i andra hand än säljer den till Mäklarens kollega. Mäklaren frågade då istället vilken summa han kunde tänka sig. När han i sitt svar angav ett uppenbart underpris upplyste Mäklaren inte om detta.

Mäklaren gav honom inte självant tillgång till statistik på försäljningar i område. Han fick själv fått begära ut dessa handlingar, enbart två dagar innan avtalet undertecknades. Han reagerade särskilt på två objekt som avvek från prisenormen. Trots hans frågor kring dessa var Mäklaren i mejl den 20 oktober 2020 alltför av uppfattningen att en försäljning till kollegan var rimlig.

Det är anmärkningsvärt att Mäklaren påstår att han genom försäljningen skyddade honom från att bli av med handpenningen, när det sju dagar senare såldes en trea för 6 369 kr mer per kvm än hans tvåa. Detta är ett objekt som är nästan 15 kvm större. Dessa objekt är inte helt jämförbara eftersom objektet som såldes sju dagar senare är en trea. En tvåa ska givetvis betinga ett betydligt högre kvadratmeterpris än en trea.

Den andra försäljningen gjordes alltså av samma mäklarkontor, helt utan hans vetskap. Mäklaren har härvid uppenbarligen brustit i sin upplysningsplikt, vilket fått till direkt följd att han lidit ekonomisk skada och därtill gjort att hans egen kollega kunnat göra en obehörig vinst. Det föreligger tydlig adekvat kausalitet mellan Mäklarens otillbörliga agerande och hans ekonomiska skada.

Som tidigare angetts, och som är ostridigt, fanns det aldrig några belopp bortom prisintervallet 3 000 000 kr till 3 200 000 kr som angavs, antyddes eller på något annat sätt framfördes eller diskuterades. Att acceptera ett bud på 3 120 000 kr framstod således för honom som rimligt eftersom 3 200 000 kr var det bästa tänkbara scenariot. Han upplevde även ett tydligt motstånd när han framförde att han ville höja budet från 3 100 000 kr.

Mäklaren anger vidare att han varit tydlig med att ett högre bud möjligheten kunde nås på den öppna marknaden. Mäklaren utelämnar att han var lika tydlig med att ett lägre bud kunde nås. Att Mäklaren erbjöd sig att lägga ut lägenheten

till försäljning dagen efter budet om 3 125 000 kr är i och för sig riktigt. Mäklaren hade vid en telefonkontakt dagarna innan berättat att kollegan skulle vara redo att bjuda under 3 100 000 kr om han istället valde att lägga ut lägenheten till försäljning på Hemnet.

Angående försäljningen av den andra lägenheten: Han fick inte vid något tillfälle information om att någon ytterligare försäljning skulle ske på den öppna marknaden. Att undanhålla detta är en allvarlig oaktsamhet. Att Mäklaren "inte visste när de skulle säljas" framstår som osannolikt givet att den första försäljningen skedde enbart en vecka efter hans egen försäljning. Det kom som en chock när han fick syn på att samma mäklarkontor sålt en trea i samma nyproduktionsprojekt bara en vecka senare och till ett väsentligt högre kvadratmeterpris.

Mäklarens påstående att de övriga objekten i Brf Nyproduktionen inte är jämförbara är felaktigt. De är de enda objekten som faktiskt är jämförbara, av den enkla anledning att dessa är de enda övriga objekt i samma nyproduktion som vid aktuell tidpunkt såldes via Hemnet, och således har ett betydande normativt värde.

Att lägenheten såldes till ett uppenbart underpris styrks ingiven bevisning, där det anges att trean och ettan försåldes inom prisintervallet 66 717 kr - 75 949 kr/kvm. Hans försäljning avvek påtagligt och oförklarligt från denna referensram, med kvadratmeterpriset 60 348 kr.

Däremot är det inte jämförbart att framföra statistik från januari 2019. Detta är i sammanhanget irrelevant information, och är inte heller jämförbart eftersom objekten i sammanställningen inte är några nyproduktioner. Lägenhetshusen i området är inte sällan sextio eller sjuttio år gamla.

Dessutom kan det konstateras att en lägenhet på samma gata, Bostadsgatan 1, men som inte är i nyproduktion utan i en fastighet från år 1949, med identisk storlek, såldes för 3 270 000 kr (motsvarande 63 732 kr/m²) i december 2020. Dessutom hade denna lägenhet en månadsavgift på 3 985 kr, att jämföra med 2 968 kr på hans lägenhet. Följaktligen en skillnad på mer än 1 000 kr. Det är med andra ord alldeles uppenbart att lägenheten såldes till ett anmärkningsvärt underpris.

Redan genom att föreslå att sälja lägenheten till sin egen kollega agerade Mäklaren oaktsamt på ett sätt som torde bryta mot god fastighetsmäklarsed. Det är i dagsläget inte olagligt, men tillvägagångssättet är ändå olämpligt för en mäklare.

Vad avser ombudsarvodelt är det felaktigt att det lägre arvodelt var en naturlig följd av mindre arbete. Påståendet i denna del vederläggs av Mäklarens egen bevisning, mejlet den 29 september 2020 där det anges att "(m)in tanke angående mäklararvodelt var att det underlättar för mig att göra en affär på detta sätt och säljer vi inte till [AA] är det prislistan med 10 % rabatt och är det med [AA] kan vi göra en deal där alla parter går ur som vinnare".

Angående Mäklarens värdering: Det kan först konstateras att det inte bör betraktas som en oberoende värdering eftersom Mäklaren själv valde vilken mäklare som skulle utföra värderingen. Som följer av dennes svar per mejl kände han till både Mäklaren och dennes kollega sedan tidigare. Och därtill kunde han inte göra en ordentlig bedömning eftersom han aldrig sett lägenheten på plats.

Angående skadan: Det verkar som att Mäklaren menar att det ursprungliga köpet, som genomfördes hösten 2018, ska vara någon sorts utgångspunkt för försäljningen som skedde två år senare. Men det är det faktiska marknadsvärdet vid tidpunkten för försäljningen som är relevant. Det är ovidkommande om försäljningen år 2018 betingade en högre, eller lägre, köpeskilling.

Angående Mäklarens i förbifarten gjorda påstående att byggherren bedömde andra hus som mer eftertraktade får han anföra följande. Den i tvisten aktuella lägenheten var en av de mest eftertraktade tvåorna i Brf Nyproduktionen. Lägenheten, på våningsplan tre av fem, med eftermiddagssol var den först sålda tvåan i hela Brf Nyproduktionen. Han var med på kölistan i ett tidigt skede och hade därför förmånen att välja tvåa tidigt. Efter att ha rådfrågat mäklaren för projektet valde han den aktuella lägenheten.

Precis som Mäklaren uppgett hade ingen bostad i det aktuella nyproduktionsprojektet sålts på andrahandsmarknaden vid tiden för försäljningen. Denna argumentation tycks syfta till att värdet kring 60 000 kr/kvm var marknadsmässigt, samt att det fanns en risk eftersom inga andra objekt sålts i projektet. Samtidigt menar Mäklaren att det inte fanns någon skyldighet att informera om de övriga försäljningarna som hans kollegor gjorde via Hemnet under samma tidsperiod, eftersom de inte var jämförbara. Argumentationen är haltande.

Vad avser telefonsamtalen som förevarit mellan parterna kan det konstateras att det i dessa delar dessvärre saknas bevisning. Han har försökt få ut samtal men fått svaret från sin telefonoperatör att det krävs en brottmålsutredning för att dessa ska kunna lämnas ut. Han har valt att inte gå vidare med en polisanmälan gällande trolöshet mot huvudman, eftersom hans intresse i första hand består i att få ersättning för sin ekonomiska skada.

Mäklaren har fortfarande inte redogjort för varför enbart hans kollega bereddes möjlighet att fysiskt tillträda lägenheten för en enskild visning. Eftersom kollegan i detta skede enbart var spekulant och inte involverad i försäljningen framstår det som oklart varför denna ordning tilläts. Inte minst i ljuset av att Mäklaren genomgående sa till honom att det fanns en risk med en eventuell försäljning via Hemnet eftersom ingen visning kunde tillåtas på plats för övriga spekulanter.

En ytterligare anmärkningsvärd omständighet är den eftergift köparen AA gjorde vid tillträdesdagen. Som Mäklaren skriver i mejlkorrespondensen – mejl den 16 oktober 2020 – var han egentligen skyldig att betala första hyran och sedan få tillbaka pengarna för de dagarna i månaden som köparen tog över. Mäklaren lät dock vid tillträdesdagen meddela att köparen eftergav detta anspråk, och att han, NN, därför inte behövde betala någon hyra alls. Eftergiften kan inte tolkas som något annat än en sorts gest av hövlighet i ljuset av hans ekonomiska skada samt köparens otillbörliga vinst.

Att Mäklaren förmedlat en lägenhet till sin kollega har tydligt påverkat hans roll som opartisk mellanman. Hade en opartisk och omsorgsfull mäklare undanhållit information och agerat på det sätt som Mäklaren gjorde? Frågan bör besvaras nekande.

Mäklaren har tillagt följande:

NN har bland annat angett att han varit i villfarelse om bostadens faktiska värde och att han, Mäklaren, underlät att upplysa honom om detta värde. Han är dock av uppfattningen att bostaden såldes till ett marknadsmässigt pris. Han underlät inte att upplysa om bostadens marknadsmässiga värde eftersom han själv var, och är, av uppfattningen att priset var marknadsmässigt. Hans bedömning av marknadsvärdet låg även i linje med den andra mäklarens värdering. Därtill har han inte endast bedömt och upplyst NN om det marknadsmässiga värdet. Han har även upplyst om att dessa bostäder inte tidigare sålts på andrahandsmarknaden.

Naturligtvis medförde inte problemet med finansieringen att han trodde att NN ville sälja bostaden till underpris. Däremot är det finansieringen som medförde att NN ville göra sig av med bostaden före tillträdet, vilket framgår av ingiven mejlkorrespondensen. NN påstår nu att det aldrig fanns något problem med finansieringen. Om säljarens avsikt hade varit att sälja sin andra lägenhet och ta ett bryggglån hade det sannolikt inte funnits något finansiellt problem. NN uppgav dock att han inte hade för avsikt att sälja sin bostad på Fastighetsvägen 2, så alternativet med bryggglån var till synes inte aktuellt.

NN har vidare uppgett att han i mejlet skickat den 29 september uppgav att han hellre lade ut lägenheten som förhandsobjekt eller hyrde ut den i andra hand. NN gav uttryck för att han ville göra något av följande alternativ, varefter han, Mäklaren, bemötte samtliga alternativ i sitt svar. Han lämnade således åt NN att besluta vilket alternativt han önskade gå vidare med.

Eftersom NN redan hade anmält ärendet till hans ansvarsförsäkring, besvarade han inte NN:s mejlfrågor om de övriga försäljningarna. NN har varit i kontakt med hans ansvarsförsäkringsbolag sedan december 2020.

NN har uppgett att en lika stor tvåa men med högre avgift såldes den 3 december 2020 på Bostadsgatan 1. Så som framgår av ingivna handlingar var utgångspriset på denna bostad 2 750 000 kr och bostaden såldes för 63 372 kr/kvm. Eftersom bedömningen av marknadsvärdet utgår ifrån tiden för försäljningen, det vill säga den 21 oktober, är en försäljning i början av december inte direkt jämförbar vid bedömningen av marknadsvärdet. Anmärkningsvärt är dock att utgångspriset var 2 750 000 kr, det vill säga 53 294 kr/kvm. Utgångspriset om 2 750 000 kr ger stöd för hans uppfattning om att den aktuella bostaden såldes till ett marknadsmässigt pris eftersom felaktiga prissättningar, det vill säga lockpriser, inte är tillåtet.

NN har vidare ifrågasatt att endast hans kollega bereddes möjlighet att fysiskt tillträda lägenheten. Byggherren tillät som utgångspunkt inga fysiska visningar med hänsyn till de regler som gäller för byggarbetsplatser. Eftersom det rörde sig om en mäklarkollega kunde ett undantag göras. Att lägga ut bostaden på Hemnet med öppna visningar hade dock inte varit ett alternativ med hänsyn till de säkerhetsaspekter som behövde iakttas.

NN har vidare uppgett att köparen eftergav den första hyresbetalningen. Anledningen till att NN inte behövde betala var att föreningen och byggherren hade beslutat att inflyttningsveckan skulle vara kostnadsfri.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat objektsbeskrivningen, upplåtelseavtalet, köpekontraktet, ett värdeutlåtande, mäklarjournalen och en mejlväxling mellan NN och Mäklaren.

I ett mejl den 24 september 2020 skrev NN bland annat följande till Mäklaren.

”Jag har tyvärr stött på lite patrull hos min bank beträffande lånelöftet. Banken menar att det saknar betydelse att säkerheten är god och att jag har en medlåntagare,

eftersom de kräver att min nuvarande bostad ska säljas först. Vilket jag inte har för avsikt att göra.

De beviljar endast bolån för ett eget boende, inte för uthyrning oavsett övrig ställd säkerhet.

Behöver därför diskutera framkomliga lösningar med er eftersom jag för närvarande saknar giltigt lånelöfte.”

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 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.

Allmänt om nedsättning av provision

Enligt 24 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) kan mäklarens provision sättas ned om mäklaren har åsidosatt sina skyldigheter mot köpare eller säljare. För nedsättning krävs inte att någon har lidit ekonomisk skada till följd av mäklarens agerande eller underlåtenhet att agera. Inte heller krävs det att åsidosättandet skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Om åsidosättandet är av ringa betydelse ska någon nedsättning enligt samma bestämmelse dock inte ske. Med ringa åsidosättande menas sådana misstag som inte medför att värdet av mäklartjänsten minskar i någon egentlig mening.

Det är uppdragsgivaren som normalt har bevisbördan för att sådana omständigheter föreligger som kan medföra rätt till nedsättning av provisionen. Kan ett påstående om att mäklaren har åsidosatt sina skyldigheter inte bevisas, kan någon nedsättning inte utdömas.

Bedömningen i detta fall

Nämnden konstaterar inledningsvis att enligt 2011 års fastighetsmäklarlag, som är tillämplig i ärendet, var det tillåtet att förmedla en bostad mellan två mäklare som var anställda vid samma mäklarföretag. Mäklaren bröt alltså inte mot lagen när han förmedlade bostadsrätten till sin kollega.

Nämnden anser inte heller att det är bevisat att Mäklaren agerade oaktsamt eller att han på något annat sätt åsidosatte sina skyldigheter mot NN. Något skadestånd eller nedsättning av provisionen blir därför inte aktuellt.

Beträffande NN:s påstående att Mäklaren borde ha inväntat försäljningen av en annan bostadsrättslägenhet, gör nämnden reflektionen att med samma logik borde mäklaren av den andra bostadsrätten ha gett säljaren rådet att invänta försäljningen av NN:s bostadsrätt. I så fall skulle ingen bostadsrätt ha blivit såld, något som hade varit uppenbart orimligt.

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.