

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen MS

Vad saken gäller

Skadestånd, nedsättning av provision

BESLUT

Nämnden rekommenderar Mäklaren att betala 60 000 kr till NN.

YRKANDE M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala 450 000 kr.

Mäklaren har motsatt sig kravet och inte godtagit något belopp som rimligt i och för sig. För egen del har hon begärt att ett eventuellt skadestånd ska jämkas, i första hand till noll.

BAKGRUND

Den 23 september 2022 sålde NN en fastighet i Småstaden för 11 650 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren. För sitt arbete fick Mäklaren en provision om 233 000 kr.

Enligt NN underlät Mäklaren dels att redovisa spekulanten CR och meddelanden från honom, dels att informera CR om ett bud från den spekulant som senare blev köpare. NN har därför begärt ersättning av Mäklaren. Nämnden har uppfattat det som ett krav på skadestånd, alternativt nedsättning av provision.

Nämnden kommer först att återge det som parterna har anfört. Under rubriken "Nämndens bedömning" kommer nämnden att förklara varför den anser att Mäklaren är ersättningsskyldig och med vilket belopp.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN

Omständigheter

I juli 2022 vände hon sig till Blå Tornet mäklarfirma och då hon skulle sälja sin fastighet. Utgångspriset sattes till 12 900 000 kr.

En av spekulanterna, CR från Storstaden, hade bokat in en visning den 9 oktober 2022 och uttryckligen bett Mäklaren att få information om det skulle ske någon förändring eller något bud skulle komma in. CR hade också informerat Mäklaren att han var seriöst intresserad och hade finansieringen klar, en budget på 12–13 miljoner kr samt var redo att köpa förbehållslöst. Dessa villkor hade Mäklaren även bekräftat i mejlväxling med CR. Detta fick hon veta först i efterhand när CR tog kontakt med henne när han fick veta att fastigheten var såld, ett par timmar efter att hon sålt fastigheten för en köpeskilling som låg 1 250 000 kr under begärt pris.

Hon fick aldrig någon information om CR:s stora intresse för hennes fastighet, hans förutsättningar och hans önskan att bli informerad om bud kom in. Detta ledde i sin tur till att det aldrig gavs någon möjlighet till budgivning, vilket hon mycket tydligt kommunicerat till Mäklaren att hon önskade. Hon uppmanades i stället av Mäklaren att "vara rädd om" det enda och mycket låga bud hon hade fått och råddes att snabbt stänga affären och skriva kontrakt innan köparna ångrade sig. Det kan möjligen ha varit en jävssituation då Mäklaren även skötte försäljningen av köparnas fastighet.

Hur hon kommit fram till ersättningsbeloppet

Timmarna efter att hon skrivit kontrakt med köparna ringde CR till henne och bjöd 11 900 000 kr för huset, utan att ha sett det mer än på bilder. Han bad henne också fråga köparna om de kunde tänka sig avstå kontraktet mot en kontant ersättning på 200 000 kr.

CR var alltså villig att betala 12 100 000 kr osett, det vill säga 450 000 kr mer än köparnas slutbud på 11 650 000 kr.

Den förlorade försäljningsintäkten på 450 000 kr skulle ha blivit föremål för både mäklararvode och reavinstskatt, men då Mäklaren debiterat henne 233 000 kr i mäklararvode för en synnerligen bristfällig tjänst, anser hon att 450 000 kr är ett rimligt skadestånd.

Mäklaren*Sakomständigheter*

Hon fick uppdraget att förmedla objektet den 10 augusti 2022. Dessförinnan hade hon och NN diskuterat utgångspriset och hur försäljningsprocessen skulle fortskrida. Det stämmer att NN ville ha ett högre utgångspris än vad hon, Mäklaren, ansåg lämpligt. I förmedlingsavtalet angavs 12 500 000 kr som utgångspris, vilket NN då accepterade som ett tänkbart försäljningspris. Vid annonseringstillfället korrigerades detta utgångspris enligt NN:s önskemål och sattes till 12 900 000 kr.

Hon inledde marknadsföringen i slutet av augusti 2022. Första visningen skedde den 4 september. Vid visningen kom två par, familjen BK och familjen HN. Båda familjerna visade visst intresse för objektet och återkom med frågor. Något konkret bud inkom dock inte.

Den 10 september 2022 skedde en ny visning. På denna visning kom två par. Trots kontakter visade inget av paren intresse för objektet, varför BK och HN återstod. Även BK närvarade på visningen den 10 september 2022.

Efter dialog och diskussion presenterade BK ett bud om 11 600 000 kr, som hon kommunicerade med NN. De ansåg båda att budet var lågt.

Den 19 september 2022 hade hon en ny visning för HN. Denne, som visste att det fanns ett bud om 11 600 000 kr, inkom aldrig med något bud.

Eftersom hon och NN båda ansåg att BK:s bud var lågt, försökte hon förhandla upp budet. BK var mycket flexibla med andra frågor än just köpeskillingen och gick NN till mötes med tillträdesdatum. NN gick ned i pris för att försöka mötas.

På morgonen den 22 september 2022 meddelade NN via sms att hon var villig att "mötas på halva vägen" och bad henne att framföra budet 11 750 000 kr till BK. Hon framförde NN:s bud till BK, som samma dag höjde budet till 11 650 000 kr, men de markerade också att detta var deras slutbud; de saknade förutsättningar att höja budet ytterligare.

Efter att BK höjt budet till 11 650 000 kr skickade NN den 22 september 2022 ett sms till henne med tydligt besked att hon skulle "stänga affären" med BK. NN ville inte ha fler visningar ("slippa visningen i morgon") och "knyta ihop allt innan helgen". Hon svarade med en "tumme upp" för att visa att hon förstått budskapet. Utöver detta hade hon och NN långa telefonsamtal kring BK:s bud.

NN skickade senare ett sms och frågade om hon hade bokat av kommande visningar. NN ville inte behöva tänka på visningen den 23 september 2022. Hon avbokade denna visning liksom visningen den 9 oktober 2022.

Sms-konversationen återges nedan:

Vill verkligen också komma till ett avslut och slippa visningen i morgon, så kan jag hämta min äldsta kille som landar på [REDACTED] 07 från [REDACTED]. Inte sett honom på 1 månad... Och hade varit underbart knyta ihop allt innan helgen. Så jag är absolut beredd till kompromiss, bara så du vet! 🙌💕



torsdag 15:39

Visst har du bokat av visningen i morgon..!? 😊

Inte hunnit men ska



Precis mailat avtalet

Instruktionerna var således tydliga: säkerställ att köpeavtal signeras och boka av kommande visningar (den 23 september 2022 och den 9 oktober 2022). Det var således inte hon som "pushade" för ett avslut, utan NN som tyckte att det var skönt om affären av avslutad innan helgen. Däremot bedömde hon, efter att objektet

legat ute på marknaden i en månad, att intresset för objektet var måttligt. I ett sådant läge bör man vara rädd om det enda bud som faktiskt finns. Det hade varit oansvarigt av henne att inte upplysa NN om detta.

Till detta kommer att NN köpt ett nytt boende och sagt att hon inte ville "stå med två boenden" längre än nödvändigt.

Spekulanten CR

På kvällen den 5 september 2022 tog CR kontakt med henne. Kontakten skedde via mejl och utan föregående muntlig kontakt. CR meddelade att han tidigare ägt ett hus i Semesterorten och att han var intresserad. Han meddelade att han skulle besöka [landskap i Sverige] söndagen den 8 oktober 2022 (rätteligen söndagen den 9 oktober 2022) och ville efterhöra möjligheten till en visning. Hon noterade att datumet låg över en månad framåt i tiden. Dagen efter, den 6 september 2022, svarade hon att om fastigheten alltså var tillgängligt på marknaden, skulle hon säkerligen kunna ordna en visning det begärda datumet.

CR återkom tämligen omgående och meddelade att han hade bokat in visningar på andra objekt på den 9 oktober 2022 kl. 10:30 och kl. 11:45. Han ville därför höra om hon kunde visa fastigheten den 9 oktober 2022 i stället för den 8 oktober 2022 (detta var egentligen inte ett byte av datum, se ovan). CR meddelade även att om visning inte gick att ordna denna dag, fick han "bortse från detta objekt". CR:s flexibilitet för visning var således obefintlig. Hon svarade att det gick utmärkt och bokade CR för en visning kl. 13:00 den 9 oktober 2022. CR bekräftade detta och bad att bli informerad om det skulle komma något bud på objektet.

Det som skedde var alltså att CR bokade en visning av objektet den 9 oktober 2022. Detta är all kommunikation som förekom mellan henne och CR innan objektet såldes.

Det är alltså felaktigt att CR skulle ha uttryckt

- a) ett mycket stort intresse för objektet. Tvärtom var detta ett av flera objekt han skulle besöka den aktuella dagen och om visning inte kunde hållas den 9 oktober så bortsåg han från detta objekt.
- b) att "finansieringen var klar". Detta stämmer inte; vad han meddelade var att han hade finansiering klar för rätt objekt men utan att ange någon summa, eller

- c) att han ville köpa objektet "förbehållslöst". CR skrev ingenting alls om att det var aktuellt att vare sig köpa objektet eller, än mindre, att det skulle ske "förbehållslöst". Faktum är att några villkor inte diskuterades alls.

Hon informerade NN om CR:s kontakt och att visning var inbokad den 9 oktober 2022. NN hade således full information om att hon skulle genomföra en visning den 9 oktober 2022. Hon informerade också om att CR skulle titta på andra objekt denna dag och om visningen inte kunde hållas den 9 oktober 2022 skulle han "bortse" från objektet. NN meddelade att hon hoppades att en försäljning skulle ske dessförinnan.

Efter försäljningen tog CR kontakt med hennes mäklarföretag för att uttrycka missnöje, och därefter tog han med NN. Uppenbarligen har CR vid samtalet med NN målat upp en bild om sin finansiella kapacitet, sitt intresse av att förvärva objektet och under vilka villkor det kunde ske. Det finns anledning att ifrågasätta CR:s uppgifter.

Hade CR i kontakterna med Mäklaren uppgett dels att han ville köpa objektet "förbehållslöst", dels att finansieringen var klar, dels nivå och budget, hade hon bedömt hans intresse som större. Det gjorde emellertid inte CR; han uppgav i stället att han ville ha en visning en dryg månad framåt i tiden om objektet då alltså var till salu. Han nämnde ingenting om vare sig "förbehållslöst" eller om finansiering. Detta framgår tydligt av den skriftliga kommunikationen (och någon muntlig kommunikation mellan Mäklaren och CR förekom inte före avtalstecknande). Vad CR efter avtalstecknande förmedlade till NN om sina ambitioner och finansiella muskler saknar helt betydelse och uppgifterna kan som sagt ifrågasättas. Uppgifterna har inte kommunicerats med henne.

Det bestrids att NN inte hölls löpande informerad om händelserna i förmedlingen. Hon informerade NN om att hon bokat in en visning med CR den 9 oktober 2022 och att det var endast denna dag en månad fram i tiden som han kunde eftersom han då skulle besöka andra objekt. Vid tillfället för ovanstående sms visste således NN att det fanns en visning inbokad med CR. Med den kunskapen valde NN likväl att ingå köpeavtal med BK.

Det NN synes fokusera på är att hon inte blev informerad om att CR hade finansieringen klar (vilket är i sak fel) och ville köpa objektet "förbehållslöst". Det är korrekt att hon inte informerade NN om detta. Skälet är enkelt: CR hade inte kommunicerat något av detta till henne.

CR:s "stora intresse" väcktes först efter det att objektet sålts. Att boka in en visning en månad framåt i tiden och välja ett bortse från objektet om inte visning kan ordnas exakt den dagen är inte signaler om ett "stort intresse". CR:s uppgifter kan ifrågasättas och bevisbördan ligger på NN.

Påståendet att NN gått miste om en budgivning är obegripligt. Det var ju NN som beordrade henne att "stänga affären" innan helgen. Det ligger i sakens natur att om avtal tecknas upphör möjligheten att ta in ytterligare bud. Hon hade naturligtvis ett intresse av en budgivning då hennes provision hade påverkats positivt.

CR har sedan den 7 oktober 2021 noterats i hennes mäklarföretags spekulantregister med anteckningen att han var intresserad av villor i prisläget 7–8 miljoner kr, det vill säga i ett helt annat prisläge än vad han nu uppgav sig vara intresserad av. Hon har aldrig diskuterat summor eller budget med CR och därför tog hon inte detta i beaktande. Däremot är det relevant som tolkningsdata vid bedömningen av CR:s finansiella påstående.

Om en skada uppstått så har den i sin helhet orsakat av NN:s agerande och inte av henne. I vart fall bör NN:s agerande ligga till grund för att jämka eventuellt skadestånd, i första hand till noll.

Mot denna bakgrund så föreligger inte heller skäl att sätta ned avtalad förmedlingsprovision.

NN tillade i huvudsak följande:

Det är märkligt att HN, som tittade på huset den 19 september, fick veta att det kommit in ett bud, vilket Mäklaren återgav till henne med kommentaren att HN förstod att hon tyckte att BK:s bud var för lågt. Varför informerades HN men inte CR, vilket sannolikt lett till en budgivning? Att hon önskade få till en budgivning kan Mäklaren omöjligt ha missförstått, då hon kommunicerade detta tydligt från första stund.

För övrigt har Mäklaren aldrig nämnt några namn på dem som tittade på huset, bara BK:s när det närmade sig kontraktsskrivning.

I Mäklarens redogörelse framstår det som att det är hon, NN, som drev på för att stänga affären, men det är felaktigt. I ett brev till Blå Tornets vd redogjorde hon för hur hon in i det sista hoppades på en budgivning och bad Mäklaren/Blå Tornet kolla om det verkligen inte fanns någon seriös spekulant. Men veckan då räntan höjdes och den andra familjen hoppade av efter att ha varit på en andra visning, uppmanades hon av Blå Tornet "att vara rädd om detta enda bud och stänga affären. Det

är inte hon som bestämde att kontraktet skulle skrivas under fredagen i samma vecka, den 23 september, utan det var Mäklaren som drev på. Att hennes son skulle komma hem samma dag hade inte med saken att göra, det var Mäklaren som bestämde datum och naturligtvis såg hon då inte någon anledning att ha visning samma dag eftersom de skulle skriva kontrakt. Så klart ville hon slippa visning eftersom sonen kom hem från Söderhavet, men detta var inte anledningen till att skriva kontrakt utan att hon blev uppmanad av Valvet att stänga affären så snart som möjligt och då hon förstått att det inte fanns någon annan spekulant än BK.

När det gäller CR:s intresse eller att han ville få återkoppling om eventuella bud av Mäklaren, så har hon aldrig fått någon information om detta av Mäklaren utan han presenterades som "familjen från Storstaden men som inte verkar särskilt intresserad" eftersom han bokat in en visning så långt fram.

Det kan inte vara upp till mäklaren att betvivla spekulanters seriositet och finansiella förmåga. Mäklaren har en plikt att enligt god mäklarsed tillvarata både köpares och säljares intressen. Allt kan sammanfattas i denna punkt: Hur många minuter hade det tagit för Mäklaren att göra detta och hålla sitt löfte till CR och meddelat honom att bud inkommit innan köpekontraktet skrevs på? Om Mäklaren inte gjort något fel, varför var hon då så ångerfull och förtvivlad när CR kontaktade henne och lät henne veta hur affären missköts?

Enligt hennes beräkningar har hon förlorat 450 000 kronor på att Mäklaren brutit mot god mäklarsed. Hon har dessutom betalt ett mäklararvode på 233 000 kr, vilket känns fullkomligt horribelt.

Mäklaren tillade i huvudsak följande:

Fastighetsmäklarinspektionen har inte funnit att hon agerat i strid mot mäklarlag eller god mäklarsed och skrivit av ärendet i dess helhet, vilket styrker hennes redovisade uppfattning.

Det är inte korrekt att hon skulle ha undanhållit några spekulanter eller bud. Hon informerade NN om alla vidtagna förmedlingsåtgärder och redovisade löpande alla spekulanter och mottagna bud. Det framstår som styrkt att NN fick kännedom om CR:s intresse för visning och blev informerad om att en visning inbokades. Det framgår vidare att NN med denna vetskap valde att avstå från den planerade visningen för CR.

Samtliga spekulanter som varit på visning fick del av aktuellt bud, förutom de spekulanter som inledningsvis meddelade att de inte var intresserade.

Hon vidhåller att hon inte på något sätt agerat otillbörligt genom att pressa NN att teckna köpekontrakt. Hon har under hela förmedlingen lojalt och aktivt agerat enligt NN:s instruktioner.

Hon har löpande under förmedlingen poängterat att det är NN i egenskap av uppdragsgivare som bestämmer när och om köpekontrakt skall tecknas.

Då NN klart och tydligt redovisade att hon ville komma till avslut med den högstbjudande spekulanten, hade hon givetvis haft att verka för detta.

Det stämmer att hon sa att man borde vara aktsam gentemot budgivaren. Något annat besked skulle varit förvånansvärt och stridande mot god mäklarsed. Detta då det alltid finns en risk att en budgivare kan komma att få ett intresse för en annat objekt och återta sitt bud.

Det framgår av det sms som NN gett in att det fanns en tydlig vilja från NN att komma till avslut. Hon bestrider att hon skulle ha pressat NN att teckna köpekontrakt.

Som framgår så hade hon redovisat CR som spekulant, men också att denne inte hade möjlighet att komma på den planerade visningen utan först långt senare, och att han även meddelade att han skulle bortse från objektet om visning inte gick att ordna.

Att redovisa CR:s intresse som relativt lågt kan inte ses som felaktigt; det hade starkt stöd i det faktiska förhållandet. Det får tas för givet att CR inte avsåg att lämna ett konkurrerande bud på fastighet utan att ha varit på visning, och då denna var senarelagd på grund av CR:s önskemål så får ett kommande högre bud anses vara ytterst hypotetiskt och osäkert.

Den påstådda ekonomiska skadan är inte styrkt eller ens sannolik. Den bygger på subjektivt hypotetiska skäl utan någon faktiskt bevisning.

CR har inte vid mejlkontakterna med henne meddelat att hans intresse var stort, utan meddelat att han inte kunde närvara vid de planerade visningarna samt att han även var beredd att avstå från fastigheten. Uppgifterna som NN redovisar som besked från CR synes vara en felaktig efterhandskonstruktion.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av ett antal handlingar, bland annat en mejlkorrespondens mellan Mäklaren och CR, ett mejl från CR till NN:s ombud MA, ett mejl från CR till NN, uppdragsavtalet mellan NN och Mäklaren och ett beslut från Fastighetsmäklarinspektionen i ett tillsynsärende mot Mäklaren.

Mejlkorrespondensen mellan Mäklaren och CR ägde rum den 5–8 september 2022 och hade följande innehåll:

CR:

”Hej Mäklaren

Jag har tidigare haft hus i Semesterorten som jag sålde för några år sedan via Blå Tornet. Nu är vi på väg mot [landskap] – permanent. Vi söker aktivt och har kikat på en del hus men inte hittat vad vi söker.

Vi är intresserade av huset på [adress] och undrar om det finns möjlighet att titta på det söndagen den 8e oktober då vi är nere i [landskap].

Tacksam om du kan återkomma med besked och hör gärna av dig om du har några frågor.”

Mäklaren:

”Hej CR,

Tack för ditt mail!

Under förutsättning att huset är kvar på marknaden så ska vi säkert kunna ordna en visning till er. Så roligt att ni är på väg tillbaka till denna underbara del av Sverige!

Låt oss hålla kontakten framöver.”

CR:

”Hej Mäklaren!

Vi har bokat upp visningar på några andra objekt söndagen den 9 oktober i närheten (10.30 och 11.45), så om du kan ordna en visning den dagen så kikar vi gärna på detta objekt också.

Men vi vill gärna ha besked så snart som möjligt - i annat fall så får vi bortse från detta objekt. För din information har vi finansiering helt klart och är redo att köpa när vi hittat rätt objekt.”

Mäklaren:

"Låt oss då boka in en tid för visning redan nu om det känns bättre för er. Då bokar vi kl. 13:00 söndagen den 9e oktober på [adress].

Allt gott!"

CR:

"Hej Mäklaren

Toppen tack:) med tanke på att vi åker ner från [Storstaden] och vill vara så effektiva som möjligt den helgen. Och skulle det bli några förändringar/bud på huset innan dess, så hör av dig.

Tack än en gång."

Mäklaren:

"Jag förstår!

Låt oss hålla kontakten!"

I mejlet till NN:s ombud MA den 25 september 2022 skrev CR följande:

"Hej MA

Tack för trevligt samtal tidigare idag.

Vi är som sagt väldigt besvikna över mäklarens agerande och jag har under eftermiddagen talat både med en mäklare och advokat. Båda är lika förvånande och ganska arga på det sätt mäklaren agerat.

Hon borde bli av med sin mäklarlicens!

Som du själv nämnde så finns det frågor som vi alla skulle vilja ha svar på.

- varför kontaktade inte mäklaren oss (då hon visste att vi var intresserade)
- varför informerar mäklaren Karin att det inte finns fler intresserade (när hon mailledes fått information att vi är det)
- varför så bråttom att skriva på?

Detta till trots att vi haft kontakt med mäklaren, att vi bokat tid för visning, att hon vet att vi är intresserade, att finansiering finns, och att hon fått information om att kontakta oss om det kommer in bud / händer något, före den 9 oktober då vi skulle tittat på huset.

Bifogar PDF på vår mailkorrespondens.

På vilket sätt har mäklaren gjort fel?

1. Hon har ljugit för NN
2. Hon har inte kontaktat oss och informerat om att bud inkommit

Kontraktsbrott

Mäklaren har INTE agerat för köpare och säljares bästa och såldes INTE följt god mäklarsed.

Vad gäller

Som du förmodligen själv vet. När det gäller fastighetsrätt, kan man inte bryta ett kontrakt när bläcket är på pappret, oavsett händelse. (Se exempelvis vad som hände Med Ebba Buschs säljare som ville häva avtalet. Det går inte.

Trist för oss – men så är läget.

Stäm mäklaren!

Likväl kan inte vi som tilltänkt köpare stämma mäklaren, då vi inte juridiskt sett tidigt någon skada.

Men det kan NN göra

Hon bör stämma Mäklaren då hon lidit skada – dels för kontraktsbrott och dels för att mäklaren inte har följt god mäklarsed. Hon bör göra det och hoppas att hon gör så att mäklare som Mäklaren inte ska få vara mäklare och kanske lura fler.

Anmäl till mäklarsamfundet

Jag kommer att göra en anmälan imorgon och informera vad som hänt. (Jag gör det för att jag är arg och för att jag inte vill att mäklare som Mäklaren ska kunna förstöra för fler människor).

I denna process är det viktigt att även NN är delaktig, då det ju hon som lidit skada. Mäklarsamfundet kommer givetvis att kontakta henne.

Jag återkommer med information efter att jag talat med samfundet.

Med allt ovan sagt hoppas jag att NN ställer frågan till köparen om att bryta kontraktet mot den ersättning vi föreslagit. Hon har som du själv sa inget att förlora på det.

Vi håller tummarna:) Hoppet är det sista som överger oss.

Ha det fint och hör gärna av dig om du har några frågor.”

I ett odaterat mejl till NN skrev CR följande:

”Vi har letat hus i trakten [kommun] under en längre tid, och är väl medvetna om hur marknaden ser ut. Speciellt förra hösten, där man kan beskriva den som vid tidpunkten helt slocknad. Ett bra läge för en köpare med andra ord – men kanske inte för mäklare.

Som köpare (vilket mäklare vet) ska man inte vara för het på gröten. Det är en del i själva spelet. Alla vet det. Både mäklare, advokater och vi vanliga människor.

Vårt intresse för huset på [adress] har från dagen det kom ut på marknaden varit stort. Det borde finnas statistik på hur många gånger vi varit inne på Hemnet och tittat på bilder etc. Vi har visat det för vänner och bekanta hade mentalt redan flyttat in.

Att vi i det läget, med en närmast död marknad ska köpa eller börja buda på ett hus osett, känns inte relevant. Vi behövde se huset innan, och mäklaren borde förstå att vi hade intresse för huset då vi bokade tid för visning.

Vi bodde i [Storstaden] vid den tidpunkten, och jag som egenföretagare hade begränsade möjligheter att åka ner till [landskap]. Därför försökte vi samla en helg som fungerade för oss, och var också tydliga med att mäklaren skulle kontakta oss om något hände före visningsdagen.

Såväl advokaten som mäklaren borde vara väl medvetna om att man i en pågående process (och speciellt när marknaden står still) heller inte uttrycker full entusiasm för ett osett hus. Det är den del i förhandlingsprocessen. Tror att alla fattar det.

Not. det andra hus vi var intresserade av mäklades av RL, som kontaktade oss på ett korrekt sätt när bud kom in före visningsdagen. Där hade vi alltså möjlighet att ge svar och vi avböjde att gå in i budgivning då intresset för [adress] var större.

Vad gäller vår finansiella ställning så är det väl mäklarens ansvar att säkerställa dess korrekthet – i det fallet mäklaren tvivlar vår uttalande. I annat fall får mäklaren lita på det vi säger – det har i vart fall övriga mäklare gjort.

Men oavsett ovanstående så är själva problemet inte vare sig hur intresserade vi är av ett hus eller vår finansiella ställning, utan det faktum att **mäklaren frångår god mäklarsed och på rent godtycke avskriver oss som intresserade av huset** genom att bortse från att informera oss om att budgivning pågår.

Däri ligger själva problemet.

Jag vet inte om detta är någon hjälp, men detta är i vart fall vår syn på saken.

Jag bistår gärna i det fall ni vill driva detta vidare.”

Fastighetsmäklarinspektionen avskrev tillsynsärendet mot Mäklaren med motiveringen att det som framkommit inte gav anledning till någon åtgärd.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren avsiktligt 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.

Allmänt om nedsättning av provision

Enligt 3 kap. 24 § fastighetsmäklarlagen 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 avsiktligt eller av oaktsamhet.

Mäklarens huvudsakliga uppgift är att hitta en lämplig köpare till sin uppdragsgivare, se prop. 1994/95:14 s. 44. Det är därför främst brister i detta moment, kundanskaffningen, som kan medföra nedsättning av provisionen.

Om Fastighetsmäklarinspektionens beslut

Mäklaren har i flera inlagor hänvisat till Fastighetsmäklarinspektionens beslut att avskriva ärendet från vidare handläggning.

Nämnden konstaterar att beslutet om avskrivning fattades på handläggarnivå, det vill säga ärendet prövades aldrig av inspektionens disciplinnämnd. Det finns därmed ingen grund för de långtgående slutsatser som Mäklaren har dragit av beslutet, att det skulle visa att hon inte agerade felaktigt. Det är inte heller klarlagt vilket utredningsmaterial som låg till grund för avskrivningsbeslutet.

Oaktsamhet

Det är utrett att CR bad Mäklaren att höra av sig om någon skulle lägga bud på fastigheten. På det svarade Mäklaren "jag förstår!" och "låt oss hålla kontakten!".

Det saknar betydelse om Mäklaren svar ska ses som ett uttryckligt löfte till CR eller inte. Som en allmän regel gäller nämligen att samtliga bud ska kommuniceras med övriga spekulanter, om inte säljaren beslutar något annat.

Det är klarlagt att Mäklaren inte kommunicerade köparnas bud om 11 600 000 och 11 650 000 kr till CR, och hon har inte påstått att NN skulle ha instruerat henne att inte göra det. Därigenom agerade hon oaktsamt.

Orsakssamband och skada

Genom den skriftliga bevisningen är det utrett att CR tog kontakt med NN efter att han fått veta att fastigheten var såld och att han ville ersätta köparna om de gick med på att avstå från köpet. NN har oemotsagd uppgett att den föreslagna ersättningen var 200 000 kr och att CR dessutom lade ett bud på fastigheten om 11 900 000 kr. Det tyder på ett starkt och konkret köpintresse. Inom ramen för nämndens skriftliga handläggning – nämnden kan inte uppta muntlig bevisning – kan det emellertid inte anses bevisat att fastigheten skulle ha sålts för ett högre pris om Mäklaren hade agerat korrekt. Nämnden fäster bland annat vikt vid att CR inte hade sett fastigheten och inte heller utfört någon besiktning eller tagit del av något besiktningsprotokoll.

På anförda skäl kan NN:s skadeståndskrav inte bifallas.

Nedsättning av provision

Som nämnts är det visat att CR hade ett starkt och konkret köpintresse. Det är fullt möjligt att han skulle ha köpt fastigheten – eller genom budgivning drivit upp priset – om Mäklaren hade kommunicerat köparnas bud till honom.

I ett delvis liknande fall, FRN 129/22, hade mäklaren underlåtit att redovisa en spekulant till säljaren. Nämnden ansåg att förseelsen var så allvarlig att provisionen sattes ner till noll. Omständigheterna är emellertid annorlunda i detta fall, och på flera sätt mindre graverande för Mäklaren. Nämnden fäster bland annat vikt vid att NN visste att en visning med CR var inbokad, men att hon valde att sälja fastigheten före visningen.

Nämnden anser att provisionen bör sättas ned med 60 000 kr.

På nämndens vägnar:

Magnus Melin

INFORMATION

I beslutet har deltagit: jur kand Magnus Melin, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Per Isberg, fastighetsmäklare och Guy Wallster, fastighetsmäklare. Nämndens beslut är enhälligt.

Beslutet kan inte överklagas. Beslutet kan omprövas endast 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.