

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Biträdande förbundsjuristen ML

Vad saken gäller

Skadestånd, nedsättning av provision

BESLUT

Nämnden rekommenderar Mäklaren att betala 20 000 kr till NN.

YRKANDEN M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala 128 000 kr.

Mäklaren har motsatt sig kravet och inte godtagit det begärda beloppet som rimligt i och för sig. För egen del har han begärt att ett eventuellt skadestånd ska jämkas till noll.

BAKGRUND

Den 8 april 2025 sålde NN en bostadsrättslägenhet i X-stad för 1 330 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Enligt NN såldes bostaden till ett alltför lågt pris. Hon har därför begärt skadestånd och nedsättning av provisionen.

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

I mars 2025 anlätade hon Mäklaren för att sälja sin bostadsrätt. Mäklaren gav ett trovärdigt intryck då han förmedlat lägenheter i området tidigare och kände till marknaden.

Mäklaren värderade lägenheten till drygt 1 500 000 kr, vilket han trodde de skulle nå vid budgivning, men han tyckte de skulle sätta ett lågt utgångspris om 1 420 000 kr.

Då det var få intressenter vid första visningen sa Mäklaren att han kände till några grabbar som han hjälpt tidigare och som var intresserade.

Mäklaren sa att marknaden nog vänder om två år och tyckte att hon skulle ta grabbarnas bud på 1 300 000 kr, som hon själv fick upp till 1 330 000 kr.

Hon hade tidigare informerat Mäklaren om att hon inte ville sälja lägenheten för billigt. Men Mäklaren målade upp en dålig bild av marknaden. Då hon precis fått en hyreslägenhet och var ensamstående med tre barn, kände hon att inte hade något val utifrån det Mäklaren beskrev om bostadsmarknaden. Hon godtog priset, men hade en dålig magkänsla vid överlåtelsen. Hon fick en känsla av att Mäklaren och köparen var kompisar.

Hon gjorde efterforskningar och såg att Mäklaren och köparen var vänner på Facebook och hade haft interaktion där sedan minst år 2019. Mäklaren har varit mäklare sedan september 2023.

När hon konfronterade Mäklaren via mejl skrev han att han inte hade någon relation till köparen utanför yrket och att denne var en tidigare spekulant. Detta är inte trovärdigt då Mäklaren känt köparen under minst 4–5 år innan han blev mäklare.

Flertalet liknande lägenheter i området har blivit sålda strax efter hennes, trots den enligt Mäklaren dåliga marknaden. Dessa lägenheter såldes för mellan 1 600 000

och 1 725 000 kr. Hennes lägenhet behövde visserligen renoveras, då till viss del ytskikt och kök, men badrummet var renoverat. Så ett slutpris på hennes lägenhet på drygt 1 500 000 kr hade varit rimligt i relation till de andra lägenheterna.

Lägenheten som hon sålde till underpris lades ut till försäljning tre veckor efter tillträdesdagen och med ett utgångspris om 1 795 000 kr – och med samma mäklare Mäklaren. Detta trots att köparen sagt till henne att han och hans sambo skulle bo där. Han hade inte sålt sin lägenhet till detta underpris om hon vetat att Mäklaren och köparen var kompisar. Då hade hon avvaktat och sålt till ett högre pris, men hon litade dumt nog på Mäklaren.

Hon anser att detta är en jävsituation och att Mäklaren inte agerat enligt god mäklarsed då han inte meddelade att han var kompis med köparen.

Hon begär en ekonomisk kompensation om 90 000 kr för att kompensera för det låga försäljningspriset och 38 000 kr i nedsättning av provision.

Mäklaren

Grunder för bestridande

Han har inte agerat oaktsamt.

Även om oaktsamhet skulle anses föreligga, saknas orsakssamband mellan hans agerande och den påstådda skadan.

NN har inte lidit någon ersättningsgill skada.

I varje fall ska ett skadestånd jämkas till noll med anledning av att NN varit medvållande.

Utöver detta bestrider han att han skulle ha agerat på ett sätt som föranleder nedsättning av hans provision.

Bakgrund

Utgångspriset sattes till 1 420 000 kr i syfte att försöka få till stånd en budgivning. På grund av ett trögt marknadsläge och bostadens omfattande renoveringsbehov inkom endast ett bud på 1 300 000 kr. Detta framfördes till NN, som lämnade ett motbud på 1 330 000 kr. Budet accepterades av spekulanten och affären genomfördes.

Oaktsamhet

NN gör gällande att han inte har tillvaratagit hennes intressen. Påståendet bestrids. Han och köparen är inte vänner och har ingen nära relation. Den rekommendation han gav NN om att sälja byggde uteslutande på det faktum att marknaden var svag, intresset för bostaden låg, och att NN ville få bostaden såld eftersom hon skulle flytta till en hyreslägenhet.

Orsakssamband och skada

NN valde att sälja bostadsrätten för 1 330 000 kr. Att bostaden efter tillträdet, på köparens initiativ, marknadsfördes med ett högre utgångspris saknar relevans. Bostaden har även efter tillträdet totalrenoverats, vilket styrks av ingivna bilder.

Det föreligger inget stöd för att NN skulle ha lidit någon ersättningsgill skada.

Medvållande

NN har angett till vilket pris hon var villig att sälja för och undertecknat samtliga avtal. NN:s eget agerande är i så hög grad medvållande till att ett eventuellt skadestånd ska jämkas till noll.

Nedsättning av provision

Förmedlingen har genomförts korrekt och i enlighet med fastighetsmäklarlagens krav. Någon grund för nedsättning av hans provision föreligger inte.

NN tillade i huvudsak följande:

Mäklaren hävdar att han skött sitt uppdrag enligt god mäklarsed. Detta blir väldigt motstridigt då han inte varit ärlig och informerat henne om sin relation till köparen. De har medvetet och tillsammans fullföljt denna affär. Det var genom Mäklaren som köparen blev aktuell.

Det var när hon träffade Mäklaren och köparen som hon fick en känsla att de var mer kompisar än vad Mäklaren gjort gällande. Efter att köpet genomförts kontrollerade hon den verkliga relationen.

Hon sa till Mäklaren att hon hade kollat på tidigare försäljningar i området och ville ha minst 1 500 000 kr. Mäklaren sa att det skulle hon kunna få.

När köparen säger att han ska bo i lägenheten med sin tjej, och att de i nuläget bor i en lägenhet med rivningskontrakt, blir man mycket misstänksam när de tre veckor efter tillträdet lägger ut den till försäljning med ett utgångspris på 1 795 000 kr,

med dessutom samma mäklare och till stor del samma text. Det blir uppenbart att affären är gjord i rent spekulationssyfte, vilket är anmärkningsvärt och besynnerligt.

Den renovering som Mäklaren hänvisar till handlar om att måla väggar, byta golv, fixa kök etc., men badrummet är inte renoverat – det var redan i bra skick och det är en stor och väsentlig kostnad att renovera. Så därmed är lägenheten inte totalrenoverad som Mäklaren vill påvisa.

Mäklaren målade upp en bild om att hon riskerade att stå med en osåld lägenhet i två år. Detta hade varit förödande för henne. Han återkopplade inte efter visningar, han var svår att nå. Genomgående så var det inte ett omsorgsfullt utfört uppdrag.

Sammanfattningsvis:

Mäklaren har agerat mer för sin väns räkning än för sin uppdragsgivares.

Mäklaren hade kunnat göra betydligt mer för att få upp priset till den marknadsmissiga nivå som han hävdade att han hade koll på. Det är bara att kontrollera vad liknande bostäder i området gått för.

Att hon inte orsakats någon skada är helt felaktigt. Hade Mäklaren fullföljt sitt jobb och följt god fastighetsmäklarsed, hade hon fått ett betydligt högre försäljningspris. Det spekulerades om 1 500 000 kr.

Mäklaren tillade i huvudsak följande:

Hans relation till köparen

NN gör gällande att han skulle haft en relation till köparen och att detta har påverkat uppdragets utförande. Detta påstående bygger enbart på NN:s subjektiva upplevelser och en "känsla" och styrks inte några objektiva omständigheter. Det stämmer inte att han och köparen hade en privat relation utöver förmedlingen.

Även om de hade haft en relation till varandra sedan tidigare, föreligger inget hinder för en mäklare att "känna" en köpare sedan tidigare, förutsatt att detta inte påverkar uppdraget. Det avgörande är om mäklaren agerat opartiskt och tillvaratagit säljarens ekonomiska intressen. Det finns inget som tyder på att han skulle ha agerat i strid mot NN:s intressen och inte agerat opartiskt i förmedlingen.

Att det däremot var genom honom som köparen kom i kontakt med objektet är helt naturligt – eftersom det är själva innebörden av en mäklares uppdrag att anvisa en kund.

Köpeskillingen

NN har gjort gällande att hon önskade minst 1 500 000 kr för sin lägenhet, och att hon skulle fått detta om han hade agerat korrekt. Det finns inget som stödjer att marknaden hade motiverat ett sådant pris, tvärtom kom enbart ett bud på 1 300 000 kr, varpå affären efter motbud slöts på 1 330 000 kr.

Det bestrids att han skulle ha "målat upp" en bild av att NN inte skulle få lägenheten såld till önskat pris inom två år.

Skadeberäkningen

NN menar att om han hade agerat opartiskt i förmedlingen, hade hon fått bättre betalt för sin bostad. Det finns ingenting som stödjer det påståendet.

Återkoppling

Det bestrids att han inte skulle ha varit närvarande under förmedlingens gång och att han inte har återkopplat efter visningar och varit svår att nå. Även detta är en efterhandskonstruktion. Efter förmedlingen satte NN ett högt betyg på "Hitta mäklare".

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av följande skärmlipp från Facebook:

[Skärmlipp från Facebook, ej medtaget i det anonymiserade beslutet.]

Mäklaren har gett in bilder på lägenheten före och efter köparens renovering. Bilderna utvisar en ytskiktsrenovering och ett nytt kök. Bilder på det gamla och nya köket återges nedan:

[Bilderna ej medtagna i det anonymiserade beslutet.]

I ett mejl till NN den 2 juni 2025 skrev Mäklaren bland annat följande:

"Det nya priset som är satt för lägenheten är önskemål från [säljaren] då han anser att han har lagt en betydande summa för renoveringar av lägenheten. Jag har understrukt till [säljaren] att hans önskan om utgångspris inte betyder att det är det pris som lägenheten kommer att säljas för då jag anser att det är för högt.

Lägenheten har dock genomgått en omfattande renovering under dessa veckor: nytt kök, vitvaror, el, spacklade och målade väggar, nya lister, nya badrumsmöbler och även en ändrad planlösning. Det innebär ett betydande investerat kapital, och det påverkar naturligtvis den nya värderingen."

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.

Det är normalt den skadelidande 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 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. 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.

Mäklarens relation till köparen

NN har oemotsagd uppgett att Mäklaren och köparen varit vänner på Facebook sedan i vart fall år 2019 och att Mäklaren registrerades som fastighetsmäklare först i september 2023. Att Mäklaren och köparen är, eller åtminstone tidigare var, vänner på Facebook får också stöd av den ingivna bevisningen, se ovan under rubriken "Utredningen". Av bevisningen framgår också att de har interagerat med varandra där.

Mot det nu anförda har Mäklaren endast framfört svepande förnekanden. Han har inte kommenterat NN:s konkreta påståenden i denna del.

Nämnden anser det utrett att Mäklaren och köparen hade någon form av privat relation, utöver den yrkesmässiga relation som kan ha förelegat.

Skadestånd

Parterna förefaller överens om att det var Mäklaren som kontaktade köparen för att informera honom om lägenheten; det var alltså inte så att köparen kontaktade Mäklaren på grund av dennes annonsering.

Parterna förefaller vidare överens om att lägenheten såldes för 1 330 000 kr och att köparen, efter viss renovering, bjöd ut den för 1 795 000 kr. NN har oemotsagd uppgett – och nämnden anser att uppgifterna kan ligga till grund för bedömningen – att detta skedde tre veckor efter tillträdet och med Mäklaren som mäklare.

Ingen av parterna har uppgett om lägenheten blivit såld och i så fall för vilket pris. Eftersom Mäklaren var mäklare i den nya affären, och han inte har invänt att lägenheten förblivit osåld eller att utgångspriset inte uppnåddes, anser sig nämnden emellertid kunna utgå från att lägenheten har sålts för minst 1 795 000 kr.

Enligt nämnden är omständigheterna besvärande för Mäklaren. Nämnden kan inte dra någon annan slutsats än att Mäklaren kontaktade en s.k. spekulationsköpare för en snabb affär och antagligen med hopp om att få uppdrag att förmedla en vidareförsäljning. Det är fullt möjligt att uthållighet och förnyade marknadsaktiviteter hade varit en bättre strategi från NN:s horisont. Till saken hör också det som NN oemotsagd har uppgett, att Mäklarens förslag att kontakta den blivande köparen lämnades redan efter en enda visning.

Mot det anförda ska emellertid ställas att NN, som har bevisbördan, inte har gett in någon bevisning som visar att lägenhetens marknadsvärde översteg 1 330 000 kr.

Även om det går att resa frågetecken kring Mäklarens hantering av uppdraget, går det inte att slå fast att han agerade oaktsamt på ett sätt som medförde att priset på lägenheten blev lägre än vad det borde ha blivit. Något skadestånd blir därför inte aktuellt.

Nedsättning av provision

Genom parternas uppgifter är det utrett att det hölls en visning och den inte gav det önskade utfallet. Som nämnts i det föregående föreslog Mäklaren redan då att NN skulle sälja bostaden till en person som han var bekant med och som uppenbart var en spekulationsköpare. Det är också utrett att Mäklaren fick uppdrag från spekulationsköparen att sälja bostaden vidare kort efter tillträdet.

Vid nu angivna förhållanden anser nämnden att förklarings- och bevisbördan bör placeras på Mäklaren. Med andra ord: det ligger på Mäklaren att visa att det var rationellt att ställa in vidare marknadsföringsaktiviteter och i stället sälja bostaden till spekulationsköparen. Det har han inte visat. Därigenom får det anses utrett att han åsidosatte sina skyldigheter mot NN på ett sätt som bör medföra en nedsättning av provisionen.

Nämnden anser att provisionen bör sättas ned med 20 000 kr.

Övrigt

Som nämnts får det anses klarlagt att affären gjordes i spekulationssyfte. Omständigheterna ger även vid handen att Mäklaren måste ha insett att köparen inte skulle bosätta sig i lägenheten utan avsåg att sälja den vidare.

Enligt 2 kap. 3 § bostadsrättslagen får den som har köpt en bostadsrätt inte vägras inträde i föreningen om de villkor för medlemskap som anges i föreningens stadgar är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om de villkor för medlemskap som anges i stadgarna *inte* är uppfyllda, har föreningen däremot normalt rätt att vägra medlemskap. De allra flesta bostadsrättsföreningar har ett krav på permanentboende i sina stadgar.

Om en mäklare känner till eller misstänker att en spekulant inte avser att bosätta sig i lägenheten, bör mäklaren informera säljaren om detta och redogöra för vilka risker det innebär att överlåta lägenheten till den spekulanten, jfr FRN 30/18.

Inget i utredningen tyder på att Mäklaren skulle ha upplyst NN om riskerna med att sälja lägenheten till en spekulationsköpare, som kunde nekas medlemskap. Det

är dock inget som NN har gjort gällande som grund för nedsättning av provisionen och därför inget som nämnden kan pröva.

På nämndens vägnar:

Ingemar Persson

INFORMATION

I beslutet har deltagit: f.d. justitierådet Ingemar Persson, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Johan Nordenfelt, fastighetsmäklarrepresentant, Per Isberg, fastighetsmäklarrepresentant och Guy Wallster, fastighetsmäklarrepresentant. Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin. 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.