

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Biträdande förbundsjuristen JE

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 264 000 kr.

Mäklaren har motsatt sig kravet och inte godtagit det begärda beloppet som rimligt i och för sig.

BAKGRUND

Den 5 mars 2025 sålde NN en bostadsrättslägenhet i X-orten för 3 950 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren. För sitt arbete fick Mäklaren ett arvode om 79 000 kr.

Enligt NN såldes bostadsrätten till ett alltför lågt pris. Han 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 inte är ersättningsskyldig.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN

Nämnden har valt att nedan återge NN:s inlagor i deras helhet, i stort sett utan några redigeringar:

"Jag yrkar att [Mäklaren] ska betala följande summa till mig:

Förlorad intäkt vid icke fackmannamässig och katastrofal försäljning: 200 000 kr

Minskad ersättning för arvode: 64 000 kr

Summa total: 264 000 kr

Jag yrkar att [Mäklaren] ersätter mig med 264 000 kr i skadestånd. Grunden för mitt yrkande är [Mäklarens] synnerligen allvarliga och oetiska handlande som gränsar till kriminalitet. Beloppet 200 000 kr som jag angett är i kraftig underkant och skulle mer sannolikt varit i miljonklassen i om flera fått vara med i budgivningen. Beloppet är därför en billig budgetvariant grundat endast på grannens försäljning av sin mindre och sämre utrustade lägenhet jämfört med min, men som ändå såldes för 200 000 kr mer. Jag kan ju inte bevisa att jag skulle fått ytterligare 1 000 000 kr mer än grannen, men att få samma slutpris är ändå absoluta minimum där jag lagt mig kraftigt i underkant.

De resterade 64 000 kr är det avdrag jag gjort från [Mäklarens] omotiverade höga ocker-arvode på 79 000 kr och för det uppseendeväckande och undermåliga arbete som han sedan utförde. Jag har värderat hans oansvariga insats till 15 000 kr och då är det ändå generöst tilltaget då en utbildad person hade presterat betydligt bättre resultat – utan alla misstag.

Trots sitt höga arvode på 79 000 kr har han i sitt arbete visat prov på synnerligen stora brister, upprepade fel, slarv och medvetet hindrat andra spekulanter att delta i budgivningen. Med tanke på antalet fel i hans arbetssätt så kan jag inte göra någon annan bedömning än att han uppsåtligt velat förorsaka mig en stor ekonomisk förlust. Detta då han också så påpassligt utnyttjade mitt kritiska och svaga psykiska hälsotillstånd upprepade gånger.

Trots att min lägenhet var områdets mest eftertraktade och där jag under åren fått många erbjudande direkt i min brevlåda om köp och där priset var ointressant på grund av köpstarka spekulanter så hade han bara två budgivare – som enligt honom själv var sådana som han hade haft som kontakter sedan flera år tillbaka och där han även skriver i mejl till mig den 6 februari:

‘Det har varit ett tiotal intressenter på [adress], men de som säljer där har inte bråttom med att sälja.

Så jag tänker at vi tar alla intresserade och flyttar över dom till din lägenhet istället när det är dags.’

Anledningen till att [Mäklaren] kunde sälja lägenheten för det skandalösa låga ‘kompispriset’ berodde på att visningen genomfördes utan nämnvärd annonsering i förväg för att hindra andra mer köpstarka spekulanter skulle ha en chans eller ens möjlighet att boka en visning då annonseringen och information om visning endast pågick i 1 ½ dygn.

Fotografen var hos mig torsdag eftermiddag och på lördagen två dagar senare skulle [Mäklaren] ha visning??? Efter några timmar så ansåg [Mäklaren] att budgivningen var över och lägenheten såld.

Inga broschyrer och de viktigaste bilderna ‘en blandare i guld’ kom inte ens med utan den lade han till efteråt, när budgivningen var över och klar. Lite text på Internet bara. Andra spekulanter hann inte ens med att lägga ett bud innan det var över.

Jag själv fick heller aldrig ens frågan om lägsta godkända pris, eller NÄR eller HUR LÄNGE jag ville att budgivningen skulle pågå.

VARFÖR DET VAR SÅ BRÅTTOM ATT STARTA BUDGIVNING NÄR INTE ENS BILDER ELLER BROSCHYRER VAR KLARA OCH ALLMÄNHETEN VAR HELT OVETANDES OM ATT EN VISNING HADE ÄGT RUM OCH ATT EN BUDGIVNING VERKLIGEN HADE STARTAT OCH AVSLUTATS SAMMA DAG?

Ingen förannonsering om en visning mer än en liten skylt samma dag utanför porten. Jag hade förväntat mig att han skulle förannonsera i en månad på bostadssidor för att sprida informationen och öka intresset inför en kommande visning så att alla som under åren väntat skulle få en chans att lägga ett bud.

Men inte [Mäklaren]. Han bokade in en fotograf på TORSDAG och satte ut en skylt om visning utanför min port samma LÖRDAG. Inga broschyrer eller någonting klart och lägenheten. Ingen förhandsannonsering om kommande lägenhet till försäljning eller intresseanmälan från allmänheten för att skapa en efterfrågan.

På det viset så kunde han på påbörja budgivningen för sina 'kompisar' utan att riskera att några utomstående skulle komma in och höja budet, utan det blev minsta möjliga pris 3 950 000 kr.

Bara två veckor senare sålde Mäklarhuset en likadan lägenhet med mycket lägre standard, två kvadratmeter mindre boyta och inte ens en balkong för 200 000 kr mer än min.

[Mäklaren] själv var bevisligen helt medveten om den skada han orsakat för mig med vad han gjort och kom därför inte ens till kontraktsskrivningen och har inte visat sig eller hört av sig sedan dess. Ett tydligare sätt och exempel på att tyst medge och erkänna att man handlat fel och olagligt kan man ju inte visa. Kan inte förklaras på annat sätt än att han uppsåtligen iscensatt en falsk budgivning med uppsåt att orsaka ekonomisk skada för mig i miljonklassen."

Mäklaren

Grunder

Grunderna för bestridandet av skadeståndskravet är att han inte agerat oaktsamt samt att ingen skada har uppkommit.

Grunden för bestridandet av kravet på nedsättning av provision är att han inte har åsidosatt sina skyldigheter mot NN.

Redogörelse

Bostaden var i dåligt skick vid tidpunkten för intaget och även om mycket kunde avhjälpas med städning var bostaden allt jämt i behov av omsorg och renovering. Det förnekas därför att den aktuella bostaden skulle vara bättre rustad och i bättre skick än andra jämförbara och sålda bostäder. NN har inte heller framlagt någon bevisning som styrker det. Den lägenhet som NN hänvisar till var i betydligt bättre skick än den nu aktuella bostaden. Att NN endast fick 200 000 kr mindre än den ger stöd för att priset var bra och att någon skada inte uppstått.

Det förnekas att han på något sätt skulle ha styrt slutpriset och själv bestämt att lägenheten "var såld". NN var involverad i budgivningen som ägde rum dagen efter visningen och han och NN talades också vid i samband med att det högsta budet inkom efter ytterligare en dag. Budgivningen stannade sedan av och han skickade då ut ett förslag på överlåtelseavtal till parterna. Parterna var först överens om att tillträdesdag skulle vara den 1 augusti 2025, men NN återkom till honom ett par timmar innan kontraktsskrivningen och meddelade att det inte längre var möjligt.

Efter dialog med köparen ändrades tillträdesdagen till den 1 juli 2025. NN kom sedan till kontraktsskrivningen och undertecknade avtalet. Om NN inte ville genomföra försäljningen på den nivån hade han alla möjligheter att meddela honom det.

Han har fullgjort samtliga delar av sitt uppdrag och det saknas därför skäl för nedläggning. Att förmedlingen möjligen blev något påskyndad så som NN gör gällande, berodde på instruktioner och önskemål från NN, som redan hade köpt en ny bostad och därför önskade att förmedlingen skulle gå så snabbt som möjligt.

NN tillade följande:

”Fruktansvärt upprörande och kränkande att läsa att [Mäklarens ombud] och [Mäklaren] försöker påstå att min lägenhet var nedgången och i dåligt skick samt i behov av omsorg och renovering, när det istället var precis tvärtom. När man tittar på bilderna på min lägenhet så förstår alla normalbegåvade personer att det är ett grundlöst påhitt och ren lögn och bortförklaringar som inte kan tas som seriöst. [Mäklaren] som duperade mig att tro att han hade stor kännedom om området vet ju det – och att just det var anledningen till att han inte ville ha med fler köpstarka budare utan begränsade och utestängde dessa genom att hasta iväg visningen innan bilderna på lägenheten ens var klara. Vilken seriös mäklare jobbar på det viset?

Min lägenhet var ju den mest eftertraktade i hela området med 227 lägenheter där jag fått många erbjudanden under åren. Min lägenhet var ju också helt unik i området då jag är den enda som bytt ut den skrangliga och ostadiga metalltrappan mot en exklusiv furutrappa och med klinker på hallgolvet. Lägenheten har jag också utrustat med de senaste och modernaste vitvarorna i köket och byggt om hela köket på ett smakfullt tilltalande sätt med träpanel i taket med spotlights i både tak och golv (se bilder). Det är alltså inte bara skåpsluckorna som bytts ut som de flesta gör – utan även alla skåpen, diskhon, spisfläkten. Lägenheten har dessutom både balkong och uteplats i söderläge med trafik på betryggande avstånd.

Det ena badrummet är dessutom precis nytt efter stamrenovering och det andra förberett och klart med fuktspärr och inköpt klinker, kakel, fix, fog, handfat, toastol, blandare till både handfat och dusch i rent guld, nytt badkar med lejonassur, spegel med belysning och ny tvättmaskin som bara är ett år gammal. De sparar alltså flera hundra tusen på att slippa riva och köpa nytt. Allt detta saknades i den lägenheten som Mäklarhuset sålde. Där var endast skåpsluckorna bytta och allt annat var kvar i gammal 50-talsstil. Att då påstå att den var i bättre skick är djupt oetiskt och lögnaktigt.

Nyligen omgjord uteplats med konstnärlig touch i utförandet. Om man som köpare sedan vill sätta sin egen prägel på lägenheten genom att byta tapeter och golvmatta är ju bara normalt hos de flesta köpare.

Ett tydligt bevis på [Mäklarens] inkompetens, aningslöshet och hänsynslösa handlande är ju också att han inte ens vågade närvara vid betalningen och se mig i ögonen och förklara sitt handlande vilket också avslöjar hans medvetna skuld och skada han orsakat mig som ensamstående pensionär.

De påstår även att jag kunde avbrutit köpet, men det fick jag ingen information om. Han hade ju duperat mig att skriva på hans avtal om ensamrätt att sälja. Jag är 65 år i år och har ingen erfarenhet av försäljning utan litade på en mäklare som duperade mig att godkänna en förlustaffär.

[Mäklaren] utnyttjade även mitt psykiska illamående genom att forcera fram kontrakt och beslut utan hänsyn och att fråga ifall jag var nöjd med slutpriset eller om vi skulle låtit lägenheten fortsätta att ligga ute till försäljning. Han hade heller inte skrivit i avtalet om vad utgångspriset skulle vara. Inte ens vad det lägsta försäljningspriset skulle vara.

Sen undrar jag ju också vad de menar med att ingen skada är "skedd"? Jag har ju förlorat miljoner av min pension som jag ska leva på, men att 264 000 kronor inklusive ränta är absolut minimum då det är baserat på den andra lägenhetens försäljningspris.

De skriver även att "förmedlingen möjligen blev något påskyndad så som Anmälaren gör gällande, berodde på instruktioner och önskemål från Anmälaren som redan hade köpt en ny bostad och därför önskade att förmedlingen skulle gå så snabbt som möjligt". Detta är ju också en ren lögn. Försäljningen av min lägenhet var ju i februari och min inflyttning i min nya lägenhet var först den 1 juli. Det finns ju inget skäl för mig att ha så bråttom att sälja min lägenhet på två dagar när vi hade nästan ett helt halvår på oss att skapa ett sug från köpare och sedan genomföra försäljningen till högsta tänkbara pris. Nu fick de ju ingen chans eftersom [Mäklaren] hastade iväg allt på två dagar. Det gjorde att hans egna spekulanter lugnt kunde lägga blygsamma bud och att [Mäklaren] istället kunde ta emot ersättning kontant från köparen för besväret.

Bifogar även bilder på hur lägenheten såg ut innan jag började renovera och hur den såg ut när jag sålde den.

Slutligen så hoppas jag också att FRN gör en seriös och ärlig bedömning – utan inflytande och påverkan från [mäklarföretaget], då de även sitter som jäviga i mäklarsamfundet."

Mäklaren tillade följande:

Det som framkommer av NN:s senaste skrivelse förnekas i sin helhet. Han vidhåller sin uppfattning om händelseförloppet med följande tillägg.

Det måste vara självklart för var och en som säljer en bostad att det under normala omständigheter inte är ett tvång att acceptera bud. Han har inte på något sätt gett NN intrycket av att denne inte hade något val. Budet accepterades av NN och det framkom inga indikationer på att det inte överensstämde med NN:s faktiska vilja. Det som framkom initialt var snarare att NN var mycket nöjd med förmedlingen och hans arbete. Det var först efter kontraktet var skrivet och ett bryggglån skulle lösas som NN ändrade inställning.

UTREDNINGEN

Nämnden har bland annat tagit del av köpekontraktet samt bilder på NN:s lägenhet och den grannlägenhet som såldes.

Sålt i föreningen

Bostad	Slutpris	Mäklare
2025-03-19 [redacted] 114 m², 5 rum	4 150 000 kr 36 400 kr/m²	[redacted]
2025-03-05 [redacted] 116,6 m², 5 rum	3 950 000 kr 33 900 kr/m²	[redacted]
2024-12-28 [redacted] 82,5 m², 3 rum	3 075 000 kr 37 300 kr/m²	[redacted]
2024-12-21 [redacted] 72 m², 3 rum	2 875 000 kr 39 900 kr/m²	[redacted]
2024-12-06 [redacted] 82 m², 3 rum	2 500 000 kr 30 100 kr/m²	[redacted]

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.

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.

Bedömningen i detta fall

Mäklarens påstående att NN:s lägenhet var i dåligt skick får anses motbevisat. Av de ingivna bilderna att döma var lägenheten inte i dåligt skick, låt vara att estetiken kanske inte tilltalade alla.

Mäklaren har heller inte bemött NN:s påstående att grannlägenheten, den som såldes för 200 000 kr mer, huvudsakligen hade 1950-talsstandard och saknade balkong.

Vidare visar den ingivna statistiken att kvadratmeterpriset för NN:s lägenhet låg signifikant lägre än andra försäljningar av lägenheter på [adress] och i den aktuella föreningen.

Slutligen har NN oemotsagd uppgett – och nämnden anser att uppgiften kan ligga till grund för bedömningen – att annonsering före visningen skedde under mindre än två dygn, alltså en mycket kort tid. Någon förklaring till det har Mäklaren inte lämnat.

Det sagda väcker betänkligheter om hur Mäklaren utförde sitt uppdrag. Nämnden anser emellertid inte att utredningen ger tillräckligt stöd för att slå fast att han agerade oaktsamt eller åsidosatte sina skyldigheter som mäklare. NN:s krav kan därför inte bifallas.

På nämndens vägnar:

Ingemar Persson

INFORMATION

I beslutet har deltagit: f.d. justitierådet Ingemar Persson, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter (skiljaktig), Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening (skiljaktig), 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.

Skiljaktig mening; se nästa sida.

Skiljaktig mening

Ledamöterna Maria Wiezell och Cecilia Collin är skiljaktiga och anför följande:

Vi är överens med majoriteten fram till fjärde stycket under rubriken "Bedömningen i detta fall".

Till skillnad från majoriteten anser vi att det ankommer på Mäklaren att visa att den korta marknadsföringsperioden – mindre än två dygn – utgjorde ett rationellt

och välgrundat val utifrån NNs intresse. Det har han inte visat. Därigenom får det anses utrett att han agerade oaktsamt.

Att NN har lidit en skada är inte visat. Däremot finns det skäl att sätta ned Mäklarens provision.