

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Biträdande förbundsjurist ML

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

Nämnden rekommenderar Mäklaren att till NN och YY betala 8 000 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 13 juni 2025 till dess betalning sker.

YRKANDE M.M.

NN och YY har begärt att Mäklaren ska betala 116 983 kr, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 13 juni 2025 till dess betalning sker.

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

BAKGRUND

Den 13 juni 2025 avgjordes ärende FRN 165/24. I sitt beslut rekommenderade nämnden Mäklaren att betala 8 000 kr på grund av att han inte eftergav sin ensamrätt gentemot NN och YY ("makarna NN"). Mäklaren inkom med en begäran om omprövning av beslutet och anförde att nämnden missuppfattat vilken av bostäderna han hade förmedlingsuppdrag på och att beslutet därför vilade på felaktig grund. Den 12 augusti 2025 beviljade nämnden mäklarens begäran om omprövning.

Nämnden har uppmanat parterna att yttra sig över frågan om ensamrätten. Argumentation från tidigare ärenden har beaktats av nämnden.

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**Makarna NN anförde i huvudsak följande**

Efter en lång och utdragen försäljningsprocess av deras bostad på Fastighetsvägen 46 hade de tappat förtroendet för Mäklaren. De beslutade sig för att byta mäklare. Vid ett möte i mars 2024 gav Mäklaren uttryckliga löften om att han, om de önskade byta mäklare, inte skulle hålla kvar dem och att han skulle skicka en skriftlig bekräftelse på att ensamrätten upphört när uppdragsavtalet avslutades. Dessa löften blev dokumenterade i röstupptagningar och lämnades utan förbehåll från Mäklaren.

När de senare sade upp förmedlingsuppdraget vägrade Mäklaren att fullfölja sitt löfte. Han skickade aldrig den skriftliga bekräftelsen på att ensamrätten hade upphört och undvek därefter all kontakt med dem. Detta handlande försatte dem i en omöjlig situation. Ingen annan mäklare kunde ta över försäljningen av Fastighetsvägen 46, då branschpraxis kräver en skriftlig bekräftelse för att undvika tvister. På grund av detta stod de med en osäljbar bostad och dubbla boendekostnader.

Det bör framhållas att deras avsikt aldrig, under några omständigheter, var att sälja den nyinköpta bostaden på Fastighetsvägen 38. Att genomföra ett köp för att omedelbart tvingas sälja är inte bara orimligt – det visar vilken ekonomisk press de försattes under. Den ekonomiska situationen blev helt ohållbar eftersom de på grund av Mäklarens vägran inte kunde sälja Fastighetsvägen 46 med en ny mäklare. De

tvingades därför, mot deras vilja, att sälja Fastighetsvägen 38. Detta var ett direkt resultat av Mäklarens vägran att efterge ensamrätten och uppfylla sitt löfte. Genom sitt löftesbrott och att han försatte dem i en situation med dubbla boendekostnader agerade Mäklaren i direkt strid med dessa grundläggande skyldigheter.

De ekonomiska konsekvenserna för dem blev följande: dubbla boendekostnader under flera månader, kostnader för annonsering och marknadsföring, samt en forcerad försäljning av Fastighetsvägen 38.

Mäklaren

Avseende ensamrättstiden – påstådd oaktsamhet

Han bestrider att han agerat oaktsamt i förhållande till ensamrättstiden. Det första uppdragsavtalet med makarna NN tecknades den 3 november 2023, med ensamrätt till och med den 2 februari 2024. Därefter ingicks ett nytt förmedlingsuppdrag med ensamrätt för perioden 20 februari 2024 – 20 maj 2024.

Det var under den senare förmedlingsperioden som makarna NN övervägde att byta mäklare, eftersom försäljningen av bostaden på Fastighetsvägen 46 inte hade resulterat i en försäljning. I samband med denna önskade makarna NN säga upp förmedlingsuppdraget och ensamrätten. Han motsatte sig att avstå från sin ensamrätt, vilket han enligt avtalet hade rätt till. Ensamrätten var uttryckligt avtalad mellan parterna.

Påståendet från makarna NN om att han medgett ett avstående från ensamrätten bestrider han i sin helhet.

Orsakssamband

Makarna NN gör gällande att hans vägran att avstå från ensamrätten medförde att de inte kunde anlita en annan mäklare för Fastighetsvägen 46, vilket i sin tur påstås ha lett till att bostaden inte såldes och att de därmed förorsakades dubbla boendekostnader. Det föreligger dock inget orsakssamband mellan ensamrätten och de dubbla boendekostnaderna.

Uppsägningen av uppdragsavtalet avseende Fastighetsvägen 46 skedde den 13 mars 2024 – samma datum som makarna NN önskade att Mäklaren även skulle säga upp ensamrätten. Bostaden på Fastighetsvägen 38 skulle emellertid tillträdas redan den 28 mars 2024.

Även om Mäklaren skulle ha medgett ett avstående från ensamrätten saknar detta en praktisk betydelse då makarna NN redan vid denna tidpunkt (1) hade beslutat sig för att sälja Fastighetsvägen 38, något som framgår av inspelning, samt (2) att det enbart utgör en ren spekulatio n att Fastighetsvägen 46 hade blivit såld inom dessa två veckor med annan mäklare.

Mot bakgrund av ovan föreligger inget orsakssamband mellan å ena sidan uppsägning av ensamrätt och den dubbla boendekostnad som makarna NN hade.

Skada

Som uppgetts tidigare anser han att det inte föreligger någon skada som han har orsakat.

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.

Bedömningen i detta fall; oaktsamhet

Av ingivna handlingar framgår att Mäklaren uttryckligen sa till makarna NN att han skulle avstå från sin ensamrätt om de önskade byta mäklare. När Mäklaren inte fullföljde denna överenskommelse begick han ett avtalsbrott. Hans agerade innefattar oaktsamhet.

Orsakssamband

Mäklaren har invänt att han inte hade förmedlingsuppdraget för den bostad som till slut såldes.

Genom att inte efterge sin ensamrätt som han utfäst sig att göra hindrade han makarna NN att anlita en ny mäklare. Detta orsakade makarna NN en skada, eftersom de därmed blev tvungna att behålla tvåbostäder under en längre tid än nödvändigt. Följden av detta blev att makarna NN fick betala onyttiga kostnader under den period som avtalsbrottet pågick. Vilken av de två aktuella bostäderna som Mäklarens förmedlingsuppdrag gällde saknar i sammanhanget betydelse.

Skada

Makarna NN har uppgett att skadan i denna del uppgår till 79 349 kr. Skadan består i utgifter för dubbla boendekostnader. Mäklaren har invänt att beloppet ska anses utgöra en skada.

De dubbla boendekostnader som orsakades makarna NN på grund av att Mäklaren inte eftergav sin ensamrätt utgör en ekonomisk skada. Med andra ord; hade Mäklaren eftergett sin ensamrätt hade makarna NN kunnat anlita en ny mäklare och få bostaden såld. Den dubbla boendekostnaden ska därför anses utgöra en skada.

I ärendet är det fråga om att avgöra hur stor andel av de dubbla boendekostnaderna som orsakades av att Mäklaren inte avstod sin senare ensamrättsperiod för bostaden på Fastighetsvägen 46. Det är alltså endast fråga om att beräkna de dubbla boendekostnader som löpte under perioden från den 13 mars 2024, när avtalsbrottet fullbordades, till dess att en av bostäderna såldes den 9 april 2024. Skadan avser denna tidsperiod.

Nämnden anser att det, baserat på det ingivna underlaget, finns möjlighet att uppskatta skadan. Något skäl för nämnden att avvika från tidigare rekommenderade 8 000 kr har inte framkommit. Yrkad ränta på beloppet är vitsordad och ska därför bifallas. Det saknas grund för att jämka beloppet.

Övriga yrkanden

Vad som framkommit i ärendet i övrigt ger inte anledning att avvika från vad nämnden uttalade i FRN 165/24. Dessa yrkanden ska därför avslås av samma skäl som anförts i det tidigare beslutet.

På nämndens vägnar:

Ingemar Persson

INFORMATION

I beslutet har deltagit: f.d. justitierådet Ingemar Persson, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Ann-Christine Enqvist, fastighetsmäklarrepresentant, Per Isberg, fastighetsmäklarrepresentant och Guy Wallster, fastighetsmäklarrepresentant. Ärendet har föredragits av jur kand Dag Jensen. 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.