

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen MS

Vad saken gäller

Skadestånd, nedsättning av provision

BESLUT

NN och YY har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN och YY har begärt att Mäklaren ska betala 199 700 kr.

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

BAKGRUND

Den 26 juni 2024 sålde NN och YY ("NN-YY") två fastigheter i Byn för 4 825 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

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 ersättningskyldig.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN-YY

Grunder m.m.

De har tre ersättningskrav:

1. Information togs inte med i Fastighetssajten-annonsen, trots uppmaning från deras sida. Bland annat gällde det en strandsamfällighet, som tillhörde fastigheten, samt information om att bygglov beviljats. Denna information lades aldrig till. Däremot informerades utförligt om alla belastande servitut.

De fick skriva om säljtexten i annonsen, som de ansåg inte var tillräckligt väl formulerad.

Mäklaren tog bort annonsen från Fastighetssajten innan huset var sålt och utan att fråga dem.

De kräver därför hela kostnaden tillbaka för annonsen, 9 700 kr.

2. De kräver 40 000 kr i nedsättning av mäklararvodet med följande motivering:
 - a) Mäklaren tog bort Fastighetssajten-annonsen och markerade huset som sålt innan något giltigt köpekontrakt existerade.
 - b) Budgivningen var över på två dagar innan midsommarhelgen. Ingen tanke fanns från Mäklarens sida att invänta bud till efter helgen, trots att han hade ringt upp ett ungt par på fredagen innan midsommar, som sa att de behövde helgen för att prata ihop sig. Det fanns inte heller några planer på fler visningar längre fram.

Budvinnarna, det vill säga paret som inte fick köpa huset, besökte en förhandsvisning och la redan då ett bud på 4 500 000 kr. Mäklaren ansåg att detta var en mycket bra köpare som de borde sälja huset till.

Köparna sa efter att de skrivit kontrakt att de var tacksamma att det inte blev fler visningar efter midsommar.

- c) Mäklaren ordnade några förhandsvisningar med ett fåtal besökare innan han bestämde sig för en storvisning måndagen eller tisdagen innan midsommar. Mäklaren sa att midsommar är en bra tidpunkt att sälja hus.
- d) Samtliga råd som Mäklaren gav gick ut på att det enbart var en fördel att sälja huset snabbt. Han menade att ett hus som inte säljs snabbt går det lätt troll i och kan bli svårsålt.
- e) Mäklaren vägrade att skriva in i presentationsmaterialet att det i fastigheten ingår en andel i en strandsamfällighet i Samhället på Ön. En andel i denna samfällighet såldes för cirka två år sedan för en icke ringa summa pengar. Han ville inte heller skriva in i presentationsmaterialet att de hade fått ett beviljat bygglov som hade gått ut samma sommar som huset såldes. Han ansåg inte heller att det var värt att skriva in i presentationsmaterialet att Plejd var installerat i den nyrenoverade ladan. Han skulle berätta om dessa tre saker muntligt under visningen för minst 25 spekulanter. De rådde Mäklaren att ha en assistent eller förlänga visningstiden. Det blev en halvtimme längre visningstid.

Under visningen glömde Mäklaren bort ett par som suttit och njutit av utsikten från berget precis bakom huset. När de kom ner från berget gick de in i huset för att leta efter Mäklaren, som redan lämnat fastigheten. Det var detta par som senare kom att köpa huset.

- f) De fick själva skriva om säljtexten för att göra den mer säljande.
 - g) Presentationsbroschyren som lämnades vid visningen var inte gjord enligt en mall, olika marginaler, storlek på bilder etc. Det såg ut som en praktikant hade gjort den.
3. De kräver även skadestånd på 150 000 kr för att slutpriset blev lägre på grund av att Mäklaren forcerade försäljningen för att i första hand gynna sitt eget intresse genom att snabbt avsluta budgivningen innan midsommarhelgen, trots att det fanns ett mycket intresserat par som han pratade med och som sa att de behövde midsommarhelgen på sig att fundera. Mäklaren borde ha avvaktat och låtit budgivningen fortsätta. De sms:ade honom på lördagen efter midsommarafteon och skrev att det fortfarande var många som kom upp vägen och tittade på huset.

Mäklaren sa att midsommarhelger är en av de bästa tidpunkterna att sälja hus på och gav dem andra råd som alla syftade till att snabbt avsluta affären. Hade han

låtitt budgivningen rulla i gång efter midsommarhelgen igen, skulle slutpriset blivit högre. Deras skadeståndskrav på 150 000 kr är beräknat efter vad priset hade blivit om Mäklaren låtit budgivningen fortsätta efter midsommar och tre nya bud lagts på om vardera 50 000 kr.

Mäklaren forcerade försäljningen med olika argument, trots att de sa att de inte hade bråttom med försäljningen. Orsaken till forceringen var att Mäklaren skulle gå på semester fredagen efter midsommar. Han tog i första hand hänsyn till sitt eget intresse, att avsluta sina pågående försäljningar innan han gick på semester, i stället för att se till deras ekonomiska intresse. Detta påverkade hans prioritering i högsta grad.

Omständigheter

De hade flera samtal med Mäklaren angående utformningen av annonsen. De påtalade att de ville ha med information i annonstexten om att en del i strandsamfälligheten S:1 ingick i fastigheten. Denna information infördes aldrig i annonsen. En annan av fastigheterna som ingår i strandsamfälligheten sålde sin del i somras för en icke obetydlig summa.

De ville även ha med information i annonstexten att de hade fått bygglov. Ett bygglov som gått ut, men som visade potentialen i fastigheten. Trots flera påpekanden från deras sida skrevs inte denna info in i annonstexten. I stället ville Mäklaren kommunicera detta direkt med de som kom på visningen. En svår uppgift när ett 25-tal intresserade kom på visningen.

Bilderna på fastigheten som först infördes i en förhandsannons i maj var höstbilder och man fick intrycket att huset legat ute till försäljning länge. Dessutom fick de själva skriva om annonstexten för att skapa ett större intryck textmässigt av fastigheten.

Det var två köpare som till slut budade på fastigheten efter visningen den 17 juni 2024. Budgivningen kom igång den 18 juni och avslutades den 20 juni. De tyckte det var lite konstigt att det var så få som budade för intresset var stort och Fastighetssajten-annonsen fick stor uppmärksamhet genom att lyftas fram på Fastighetshemsidan

Det var inga fler som bjöd. Det var midsommarfirande på gång och det hade varit helt naturligt att låta budgivningen fortsätta efter midsommarhelgen, men i stället hävdade Mäklaren att det var bäst att snabbt få ett avslut och skriva med budvinnarna.

När de fick information om vilka budvinnarna var, sa de direkt till Mäklaren att de inte ville sälja till dem. Mäklaren respekterade inte det utan sa att budvinnarna var utmärkta köpare.

De accepterade trots allt det vinnande budet till slut, efter Mäklaren rekommendation att avsluta affären. Han menade att det skulle kunna bli svårare att sälja huset längre framåt hösten om de väntade.

På midsommardagen, lördag eftermiddag vid 17-tiden, skrev de på kontraktet tillsammans med Mäklaren, trots att de inte kände sig bekväma med köparna som lagt det vinnande budet. Köparna kunde inte komma och skriva samma dag som de utan skulle komma in nästa dag och skriva på. Innan de skrev på kontraktet berättade de för Mäklaren att de hade ändrat ägarandelarna på fastigheten sinsemellan, men att detta inte skrivits in hos Lantmäteriet än. Mäklaren sa att det gjorde ingenting och de skrev på kontraktet.

Någon timme senare ångrade de sig och ville inte sälja till personerna bakom det vinnande budet. De bad Mäklaren att riva kontraktet.

De sms:ade och lämnar meddelande på Mäklarens telefon att han skulle riva kontraktet de skrivit på, eftersom de ville få klarhet i hur lång tid det skulle ta innan Lantmäteriet skrivit in de nya ägarandelarna. Och de hade kommit fram till att de definitivt inte ville sälja huset till budvinnarna.

På söndagen kl. 10.13 plingade det till i telefonen. Ett sms från Fastighetssajten som sa "grattis till att ni sålt huset den 22/6".

Mäklaren hade utan att rådfråga dem lagt in huset som sålt på Fastighetssajten och tagit bort annonsen, trots att köparna inte skrivit på köpekontraktet.

På söndagen efter midsommarafton ringde de upp PC, chefen på mäklarföretaget, och berättade om den prekära situationen. Han sa att han skulle prata med en jurist på måndag.

På söndagen blev affären uppskjuten och kontraktet revs.

Mäklaren menade nu att de riskerade att inte få till någon affär alls. Skulle de verkligen inte kunna tänka sig att sälja till budvinnarna, frågade han dem återigen.

De frågade Mäklaren om det kanske var bättre att vänta till efter semestern med försäljningen för att få fler intresserade, men Mäklaren menade att det skulle kunna vara negativt att göra om processen.

På fredagen efter midsommar skulle Mäklaren gå på semester.

Mäklaren frågade dem varför de inte ville sälja till de bakom det vinnande budet, trots att de förklarat flera gånger redan att de inte kände att det skulle bli rätt för dem. "Är det något ni döljer", frågade Mäklaren. En mycket märklig fråga att ställa när de var i färd med att sälja sitt älskade hus och var noga med att det skulle vara rätt köpare de sålde till.

De bad Mäklaren att ringa upp det utländska paret, en av de två budgivarna som lagt bud på fastigheten, men de var inte längre intresserade. Nu var det de som drev på för att få igång försäljningsprocessen igen, för Mäklaren upprepade bara att det var en bra köpare som hade lagt det högsta budet.

Mäklaren hade nämnt ett ungt par som varit på visningen som verkade intresserade, men han sa att de inte hade hört av sig med något bud. Detta unga par kom till slut att köpa huset. Så här gick det till:

De fick besked om att Fastighetssajten-annonsen tagits bort kl. 10.13 på midsommarsöndagen. Det unga paret upptäckte detta och hörde av sig till Mäklaren, som berättade att budgivningen var över och att huset i princip var sålt.

Så här berättar det unga paret själva:

"När vi pratade med mäklaren tidigt sa vi att vi var intresserade av huset, och han lovade att återkomma innan affären var klar. Han ringde oss innan midsommarhelgen och informerade om att budgivningen hade startat och frågade om vi ville lägga bud. Då bekräftade vi att vi fortfarande var intresserade men behövde prata ihop oss mer.

Under söndagen på midsommarhelgen såg vi att annonsen var borta och kontaktade mäklaren för att förstå vad som hänt. Då fick vi veta att affären i princip var klar med en annan köpare. Det var först i det läget vi insåg vad vi hade missat och kände oss helt säkra på att vi faktiskt ville köpa huset. Vi hörde då av oss till mäklaren igen för att meddela att vi var beredda att köpa om det fanns någon möjlighet kvar (då han nämnde att det i princip var klart, men att några detaljer ännu inte var lösta) och berättade lite mer om oss."

Mäklaren ringde upp dem och sa att det unga paret hört av sig till honom. Mäklaren hade precis tagit bort Fastighetssajten-annonsen och lagt in huset som sålt. Samtidigt innebar borttagandet av annonsen att Mäklaren inte kunde låta det unga paret lägga ett bud för huset var ju sålt.

De bad Mäklaren att ringa tillbaka till det unga paret och höra om de ville lägga ett bud. Paret blev mycket glada och sa ja till att köpa huset. Något högre bud la de aldrig. Det blev samma bud som budvinnarna lagt.

En eller två dagar senare träffade de det unga paret och skrev kontrakt på husförsäljningen.

Frågan är varför Mäklaren tog bort annonsen innan det fanns en avslutad affär med kontrakt. Mäklaren diskuterade inte med dem innan han tog bort annonsen. Han ansåg att huset var sålt trots att inget kontrakt var påskrivet.

Varför lät inte Mäklaren det unga paret lägga ett bud när de ringde honom på söndagen för att höra om det fanns någon möjlighet att köpa huset? De ville ju inte sälja till budvinnarna, det visste Mäklaren mycket väl.

När de stod på parkeringen med köparna efter de skrivit på kontraktet sa köparna att mäklaren agerat märkligt. Han ville väl få ett snabbt avslut på affären eftersom han skulle gå på semester, sa köparna.

För dem innebar försäljningen en stor sorg och en stor påfrestning, som grumlade deras omdöme. Trots att de blev allt tveksammare till Mäklarens agerande, litade de på att han satte deras ekonomiska intresse först. Men de anser att han först och främst agerat i eget intresse för att avsluta affären innan han skulle gå på semester. Frågan är hur mycket köpeskillingen på huset skulle gått upp om Mäklaren avvaktat och sett vad som hänt efter midsommarhelgen eller veckorna därefter.

De skickade ett sms till Mäklaren på midsommarafton, dagen efter att budgivningen avstannat, där det tydligt framgick att de gärna ville ha med fler intresserade i husaffären. För de ville inte sälja till dem som lagt det högsta budet. Så här skrev de:

”Hej [Mäklaren]! Är det någon mer som hört av sig som är intresserad av att se huset? Det är nämligen en hel del folk idag som går förbi eller kommer upp med bilen.”

Nu i efterhand har de sett att flera mäklare låter budgivningen pågå i veckor och att visning av husen fortsätter, trots lagda bud. Alla råd Mäklaren gav dem ledde i samma riktning: avsluta affären snabbt. Frågan är vem som gynnades mest av att få till ett snabbt avslut på affären, Mäklaren som skulle gå på semester tre dagar efter att kontraktet slutligen skrevs på av köpare och säljare eller de, som redan från början var tydliga med att de inte hade bråttom med affären.

Mäklaren

Omständigheter

Han ingick ett förmedlingsuppdrag med NN-YY den 3 oktober 2023. Det initiala arbetet var att förbereda en "kommande" försäljning och de kom överens om ett utgångspris om 4 500 000 kr. Bilder togs på fastigheten (höstbilder).

Den 21 maj 2024 utannonserades fastigheten på hans hemsida och på Hussajten som "kommande". Innan annonsering skedde hade NN-YY godkänt annonsen. Den 30 maj 2024 hölls en förhandsvisning för fyra intressenter, varav en kom att lägga ett bud på 4 500 000 kr. NN-YY accepterade inte budet. Den 4 juni 2024 togs nya "sommARBilder". Den 7 juni 2024 utannonserades fastigheten på Fastighetssajten. En "stor helgvisning" hölls söndagen den 16 juni 2024 med 32 anmälda intressenter. En extra visning hölls onsdag den 19 juni 2024. Efter visningarna kontaktade han spekulanterna.

Två spekulanter lämnade bud på fastigheten. Budgivningen började på 4 500 000 kr och stannade på 4 825 000 kr, 325 000 kr över utgångspriset. Övriga spekulanter hade inte svarat när han sökte dem eller så hade de meddelat att det inte var intresserade. Det "unga paret", som NN-YY kallar dem, hade hållits uppdaterade under förmedlingsprocessen. Han sökte det unga paret torsdagen den 20 juni 2024 och lämnade även ett röstmeddelande.

NN-YY accepterade det högsta budet om 4 825 000 kr och det planerades in att köpekontraktet skulle undertecknas under midsommarhelgen. Han träffade NN-YY lördagen den 22 juni 2024, då de undertecknade köpekontraktet.

Det var planerat att köparna skulle underteckna köpekontraktet dagen därpå, men under kvällen den 22 juni 2024 tog NN-YY kontakt med honom och förklarade att de hade ångrat sig. Han ringde till köparna den 23 juni och informerade dem om detta.

Fastighetssajten-annonsen togs bort automatiskt den 23 juni 2024. Det unga paret som tidigare hade uttryckt ett intresse för fastigheten ringde till honom den 23 juni 2024. Han informerade dem om att NN-YY hade tänkt sälja till en annan köpare, men att de senare ångrat sig. Han talade om för paret att han skulle ta kontakt med NN-YY och höra hur de ville göra.

När han hade pratat med NN-YY ringde han tillbaka till det unga paret, som då ville lägga ett bud på samma nivå som tidigare högsta bud, det vill säga 4 825 000 kr.

Han ringde även upp det par som tidigare hade lämnat det näst högsta budet, men de var inte längre intresserade.

NN-YY sålde fastigheten till det unga paret ("Köparen") den 26 juni 2024 för 4 825 000 kr.

Kostnad för Fastighetssajten-annonsen

Om han inför en kontraktsskrivning lägger in en köparens uppgifter i det mäklarsystem han arbetar i, tolkar mäklarsystemet det som att objektet är sålt. Det får till följd att mäklarsystemet automatiskt tar bort annonsen på Fastighetssajten nästföljande dag. I och med att han hade lagt in köparens uppgifter i mäklarsystemet den 22 juni 2024, togs Fastighetssajten-annonsen automatiskt bort söndagen den 23 juni 2024.

Att annonsen på Fastighetssajten togs bort innebar dock ingen skada för NN-YY. Annonsering hade ju redan skett och många spekulanter hade anvisats. Av samma skäl brister det i orsakssambandet. Om NN-YY hade förklarat att de önskade att annonsen skulle publiceras igen, hade han naturligtvis ordnat det. NN-YY framförde dock inte något sådant önskemål utan de bad i stället att han skulle kontakta Köparen och andra spekulanter som tidigare uttryckt ett intresse, vilket han gjorde. När Köparen lämnade budet om 4 825 000 kr så accepterades budet av NN-YY.

Reklamation framställdes 18 december 2024 och NN-YY måste ha insett eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för deras krav när annonsen togs bort den 23 juni 2024. Reklamation framställdes cirka sex månader senare, vilket är för sent.

Krav på nedsättning av provisionen

- a) NN-YY framförde inget önskemål om att Fastighetssajten-annonsen skulle publiceras på nytt och mot bakgrund av vad som framförts i övrigt kan omständigheten att annonsen togs bort inte ses som att han "åsidossatt sina skyldigheter". Om det skulle ses som ett åsidossättande måste det i vart fall vara av ringa betydelse, varför NN-YY inte har rätt till nedsättning av provisionen.
- b) Då han sökte köparen, utan att få något svar, och även talade in ett meddelande, gjorde han vad han kunde. Det var NN-YY som tog beslutet att acceptera det, vid den tidpunkten, högsta budet. Någon överlåtelse kom ju dock inte till stånd. Det är inte visat att han på något sätt agerade felaktigt.

- c) Den 21 maj 2024 utannonserades fastigheten på Hussajten och på hans hemsida. En förhandsvisning hölls den 30 maj 2024. Annonser på Fastighetssajten publicerades den 7 juni 2024. Det stämmer inte att "storvisningen" hölls på måndagen eller tisdagen före midsommar, som det påstås, utan visningen hölls på söndagen före midsommar, den 16 juni 2024. En extra visning hölls onsdagen den 19 juni 2024. Det stämmer inte heller att han skulle ha sagt att midsommar/midsommarhelgen är en bra tidpunkt för att sälja hus/fastigheter. Det är inte visat att han brustit i något avseende.
- d) Han bestrider påståendet att samtliga råd gick ut på att huset skulle säljas snabbt. Det är inte visat att han agerat felaktigt med hänsyn till bland annat hur förmedlingsprocessen genomfördes (se punkt c).
- e) Det stämmer inte att han inte redovisade att fastigheten hade del i samfälligheten S:1. I objektsbeskrivningen på s. 5 lämnas uppgift om vilka samfälligheter fastigheten har del i. Det framgick även av bostadsannonser på Fastighetssajten/Hussajten/hans hemsida.

NN-YY påstår: "Vi påtalade att vi ville ha med information i annonstexten om att en del i strandsamfälligheten S:1 ingår i fastigheten". Han bestrider påståendet. Om NN-YY hade framfört något sådant önskemål, hade han gjort som de önskade. Andelen i samfälligheten ger inte fastighetsägare rätt till båtplats, byggnation eller – såvitt han känner till – annan rättighet av något värde.

Vad gäller det tidigare beviljade bygglov så kom han och NN-YY fram till att det var bättre att muntligen informera spekulanter om detta, eftersom bygglov inte längre gällde. Han fick ingen information om att det fanns "Plejd" i ladan. Det är inte visat att han åsidosatt sina skyldigheter.

- f) Han gjorde justeringar i den säljande texten efter NN-YY:s önskemål, vilket inte är ovanligt.
- g) Materialet togs fram genom företaget Printbolaget och han bestrider påståendet att materialet skulle ha varit bristfälligt.

Påstått lägre försäljningspris

Han "forcerade" inte försäljningen och som redogjorts för ovan hölls flera visningar. Att hans planerade semester skulle ha påverkat hans sätt att arbeta bestrids.

Han har många gånger arbetat under sin semester och det fanns även kollegor som hade kunnat vara behjälpliga. Det kan även nämnas att han hade inbokade visningar av andra objekt under sin första semestervecka.

NN-YY hade tid på sig att göra överväganden. De framför att han borde ha "avvakta och låtit budgivningen fortsätta" och "hade han låtit budgivningen rulla igång efter midsommarhelgen igen skulle slutpriset blivit högre". Fastigheten såldes först onsdagen den 26 juni 2024, det vill säga efter midsommarhelgen. Det är alltså visat att budgivningen inte "rullade igång" efter midsommarhelgen. Budgivningen hade "stannat" och han tog nya kontakter med dem som tidigare hade uttryckt ett intresse för fastigheten. Ifall budgivningen hade fortsatt, om NN-YY inte hade sålt fastigheten till Köparen, kunde ingen veta. Risken att Köparen hade tappat intresse för fastigheten var sannolikt större. Mot bakgrund av ovan bestrider han att han agerat oaktsamt.

Det var NN-YY som tog beslutet att sälja fastigheten till Köparen. Vidare har det inte framkommit att det fanns någon spekulant som var villig att betala ett högre pris än det pris NN-YY fick för fastigheten. Någon skada är därmed inte visad.

Reklamation

NN-YY borde ha insett de omständigheterna som ligger till grund för kravet på nedläggning av provisionen, och skadestånd för påstått lägre försäljningspris, i samband med överlåtelsen. Reklamation framställdes cirka sex månader senare, vilket är för sent.

NN-YY tillade bland annat följande:

Vad innebär skälig tid vid en reklamation? Har skorna gått sönder är det enkelt att ta skorna till butiken och kräva ett nytt par. Däremot är processen vid försäljning av ett hus en betydligt mer komplext sammansatt situation, som det tog tid att analysera och värdera.

Arten och graden av vårdslöshet som Mäklaren visade i sitt agerande var så pass grov att en bedömning av mäklarens utövande av sitt arbete står före eventuella tidsaspekter.

Det enskilda faktum att Mäklaren aktivt agerade och markerade deras fastighet som såld på Fastighetssajten, utan att kontakta dem och utan att något giltigt kontrakt existerade, visar på hans vårdslösa hanterande av försäljningen. För dem innebär det att Mäklaren inte längre kunde ta emot ett bud som låg över 4 825 000 kr.

Från det slutgiltiga kontraktet skrevs på gick det knappt fyra månader, från den sista augusti till strax innan jul, tills Mäklaren fick reklamationen. En fullt rimligt skälig tid. Mäklaren hävdade inte heller någon tidsaspekt i sitt första svar på reklamationen, skickat till dem strax innan jul 2024.

Mäklaren tillade följande:

Det stämmer inte att "det unga paret" skulle ha sagt att de behövde midsommarhelgen på sig för att prata ihop sig. Som framförts tidigare sökte han kontakt med det unga paret och han lämnade även ett meddelande.

NN-YY tillade följande:

Det unga paret skrev ett mejl till dem och berättade att de blivit uppringda av Mäklaren, som frågade om de ville lägga ett bud innan midsommarhelgen. I mejlet berättade de att de sagt till Mäklaren att de behövde midsommarhelgen för att prata ihop sig.

NÄMNDENS BEDÖMNING*Allmänt om reklamation*

Den som vill kräva skadestånd av en mäklare ska normalt reklamera inom skälig från det att han eller hon insåg eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för kravet. Det framgår av 3 kap. 26 § 1 st. fastighetsmäklarlagen. Undantag gäller om mäklaren har agerat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder, se 3 kap. 26 § 2 st. fastighetsmäklarlagen.

Med uttrycket "de omständigheter som ligger till grund för kravet" menas dels mäklarens åsidosättande av sina skyldigheter, dels att åsidosättandet har orsakat en ekonomisk skada. Det krävs dock inte att skadan är slutligt fastslagen. Även en tydlig risk för skada medför att reklimationsfristen börjar löpa.

Reklimationsfristens längd får avgöras från fall till fall, där bland annat sakens komplexitet har betydelse. I 17 § konsumenttjänstlagen anges att en reklamation inom två månader från det att konsumenten faktiskt märkte felet (alltså inte borde ha märkt det) alltid ska anses ha skett i rätt tid. Någon motsvarande presumptionsregel finns inte i fastighetsmäklarlagen, men i förarbetena anges att reklimationsfristen bör vara förhållandevis generös i konsumentförhållanden, se prop. 2010/11:15 s. 63. Den skadelidande kan dock inte dröja hur länge som helst med

att reklamera. I Svea hovrätts mål T 2049-14 hade reklamation skett efter åtta månader, vilket ansågs vara för sent. Utgången blev densamma i Hovrätten över Skåne och Blekinges mål T 907-18, där reklamation hade skett efter sju månader. I rättsfallet RH 2006:77, som gällde en besiktningstjänst, hade uppdragsgivaren dröjt sex månader med att reklamera, vilket även det ansågs vara för sent.

Bedömningen i detta fall

Enligt nämnden måste Mäklarens samtliga, påstådda tillkortakommanden ha varit kända för NN-YY senast i samband med köpet, det vill säga i slutet av juni 2024. Detsamma gäller för den påstådda skadan. Reklamationsfristen började därmed löpa senast vid den tidpunkten.

Parterna förefaller överens om att reklamation skedde först den 18 december 2024.

Nämnden bedömer att Mäklarens påstådda brister i alla händelser inte innefattar grov vårdslöshet eller ett brott mot tro och heder. NN-YY var därför skyldiga att reklamera inom skälig tid enligt bestämmelsen i 3 kap. 26 § 1 st. fastighetsmäklarlagen. Bestämmelsen är tillämplig på skadeståndskrav, men motsvarande regler bör enligt nämnden även kunna tillämpas på krav på nedsättning av provision.

Nämnden bedömer vidare att reklamationen, som alltså gjordes nästan sex månader efter det att reklamationsfristen började löpa, inte var inom skälig tid. NN-YY: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, 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.