

Anmälare

NN

Motpart

Mäklare

Ombud:

Förbundsjuristen Mats Sjöqvist

Saken

Skadestånd och nedsättning av provision

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN har yrkat att Mäklare ska utge 150 000 kr.

Mäklare har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

Genom köpekontrakt den 30 oktober 2016 överlät NN, tillsammans med YY, lägenheten XX för en köpeskilling om 5 500 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Försäljningen föregicks av en budgivning. I slutet av budgivningen, den 27 oktober 2016, lade budgivare 5 ett bud om 5 625 000 kr. Budgivare 3, som tidigare hade lagt bud om upp till 5 600 000 kr, höjde samma dag till 5 650 000 kr.

Senare på kvällen samma dag skickade budgivare 3 ett sms till Mäklare med följande lydelse: "Hej, vi drar in vårt bud och hoppar av budgivningen helt. Hoppas det inte ställer till med för mycket problem. Trevlig kväll." Mäklare besvarade sms:et enligt följande: "Hej, det var tråkigt att höra, och ja, det ställer ju till det hela men det förstår ni ju också. Fick en liten känsla att detta skulle hända men hoppades att jag skulle ha fel. Jag meddelar säljarna om läget." Och i ett efterföljande sms: "En liten fråga, hur kommer det sig att ni ångrade er?" Budgivare 3 svarade: "Det har dykt upp ett annat objekt."

GRUNDER

NN

NN har i huvudsak anfört följande.

Mäklare uppgav för dem att budgivare 3 hade dragit tillbaka samtliga sina bud. De bad Mäklare att kontakta budgivare 3 och be dem förklara vad de menade med sms:et, men det skedde inte. I stället kontaktade Mäklare övriga budgivare och berättade att budgivare 3 hade hoppat av. Detta ledde till att flera budgivare, bland annat budgivare 5, drog tillbaka sina bud. Hela budgivningen föll ihop och de fick sälja lägenheten till budgivare 5 för 5 500 000 kr. Mäklare uppgav att lägenheten hade blivit "bränd" på Hemnet, och de ansåg sig därför tvungna att acceptera budet.

Efter försäljningen kontaktade de budgivare 3 som förklarade att de inte alls hade dragit tillbaka samtliga sina bud, utan endast det sista budet om 5 650 000 kr.

Mindre än ett halvår tidigare hade Mäklare värderat lägenheten till 6 000 000 kr. Om Mäklare inte hade låtit sig styras av sitt personliga agg mot budgivare 3, utan i stället kontaktat dessa och rätt ut innebörden av sms:et, hade lägenheten sålts till budgivare 5 för minst 5 625 000 kr. De har därmed lidit en ekonomisk förlust om 125 000 kr. Därutöver vill de ha ersättning om 25 000 kr för den stress och de olägenheter som Mäklares agerande orsakat dem.

Mäklare

Mäklare har i huvudsak anfört följande.

Hon har inte hyst något personligt agg mot budgivare 3 som påverkat hennes agerande.

Budgivare 3 hade tidigare lagt ett bud om 5 200 000 som var villkorat av att köpekontrakt skulle skrivas samma dag. Budgivare 3 blev upprörda över att hon vidarebefordrade budet till övriga spekulanter, vilket hon dock hade rätt att göra. Hon misstänker att budgivare 3 kan ha haft personliga skäl att agera som de senare gjorde.

Den enda rimliga tolkningen av sms:en från budgivare 3 var att de återtagit sina bud, att de inte önskade delta i en fortsatt budgivning och att de inte längre var spekulanter på lägenheten.

Efter avhoppet från budgivare 3 var de övriga spekulanterna inte intresserade att stå kvar vid sina bud. Det är mycket vanligt när den högste budgivaren hoppar av.

Säljarna bad henne inte att kontakta budgivare 3 med anledning av sms:en, men de önskade få kontakt med budgivare 3 för att kunna diskutera varför de hoppade av budgivningen.

Någon skada föreligger inte; det går inte med säkerhet att veta om en överlåtelse hade kunnat ske till ett belopp om 5 625 000 kr.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat ett mejl från budgivare 3 till NN den 26 februari 2017 med följande innehåll.

"Hej NN,

Här kommer en kort redogörelse från vårt håll:

Utgångsläget för oss var att vi sålt våran lägenhet och köpt ett radhus. Köparbesiktningen av radhuset visade dock att mögelproblematik fanns som var värre än säljarbesiktningen visade och vi drog oss ur den affären. Detta gjorde att vi letade lägenhet istället i Högalidsområdet där vi tidigare bott. En viktig parameter för oss blev att lösa situationen snabbt och hitta objekt med kort inflyttningsdatum.

Vi tittade på lägenheten på XXgatan 3 på söndagsvisningen samt omvisningen och blev såpass intresserade att vi ville lägga ett förhandsbud, villkorat med att det inte är ett öppet bud som en annan spekulant svarar på utan vi skriver papper på lägenheten direkt efter omvisningen. Förhandsbudet ville inte säljaren godta, vilket vi var helt okej med. Ansvarig mäklare lät vid samma samtal meddela att en annan köpare däremot kommit med ett motbud. En diskussion om huruvida mäklaren "lurat" den andra köparen uppstod då vi menade på att vårt bud inte var öppet. Vi svarade inte med något motbud.

Dagen därpå fortsatte budgivningen och vi beslöt oss för att ändå vara med då vi verkligen tyckte om lägenheten och det var få andra objekt ute i området.

Vi var med under dagen och på kvällen var bara vi och en till med i budgivningen. När vi la budet 5 600 000 kr kände vi att det börjar närma sig gränsen för vad vi var beredda att lägga. Vi fick svaret att en annan budgivare har då redan lagt 5 625 000 kr så vi svarade ganska snabbt att vi vill lägga 5 650 000 kr. Efter ett litet tag och beskedet om att den andra budgivaren vill tänka på saken tills nästkommande dag så kände vi att vi vill dra tillbaka vårt SENASTE bud och därmed göra budet på 5 625 000 kr till det högsta. Vi meddelade att vi hoppar av och inte ville fortsätta i budgivningen.

Ansvarig mäklare ställer frågan via SMS hur det kommer sig att vi "ångrat" oss. Svar: Det finns helt enkelt andra objekt som är intressanta för oss i denna prisnivå.

Ansvarig mäklare beskriver att hon hade en känsla att detta skulle hända och ska meddela säljaren. Önskar oss lycka till och vi tänker inte mer på detta.

Efter en tid blir vi kontaktade av säljaren som upplyser oss om att hela budgivningen blivit saboterad då vi drog in ALLA våra bud. Något vi inte känt till innan då vi bara annullerade vårt senaste bud.

Vi har alltså inte blivit kontaktade av den ansvariga mäklaren för att säkerställa huruvida vi hade för avsikt att dra tillbaka alla bud eller bara det senaste. Något som verkar ha varit oklart. Ansvarig mäklare har dragit egna slutsatser och agerat på dessa.

Sedan detta hände fram tills nu har vi varken blivit kontaktade av ansvarig mäklare eller någon annan på mäklarfirmen för att höra hur det verkligen ligger till. De går alltså på ansvarig mäklares bild till hundra procent.

Vi hade för avsikt att köpa en lägenhet i området, vilket vi gjorde. Hade vi vunnit budgivningen på XXgatan 3 för 5 600 000 hade vi med största sannolikhet bott där nu.

Använd detta i ditt ärende hos ARN. Lycka till!"

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

För att skadeståndsskyldighet ska föreligga krävs dels ett uppsåtligt eller oaktsamt åsidosättande av fastighetsmäklarlagens skadeståndssanktionerade regler, dels en ekonomisk skada, dels ett orsakssamband mellan åsidosättandet och skadan. Kravet på orsakssamband innebär i regel att åsidosättandet ska ha varit en nödvändig betingelse för skadans uppkomst. Vidare ska orsakssambandet vara adekvat, det vill säga oaktsamheten ska vara en någorlunda typisk och förutsebar följd av skadan.

Det är normalt den skadelidande som har bevisbördan för samtliga dessa omständigheter: uppsåt eller oaktsamhet, orsakssamband och skada.

Allmänt om nedsättning av provision

Enligt 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 uppsåtligt eller av oaktsamhet.

Om åsidosättandet är av ringa betydelse ska någon nedsättning enligt samma bestämmelse inte ske. I förarbetena framhöll regeringen att det inte var förenligt med det praktiska livets krav om nedsättning skulle aktualiseras vid bagatellartade försummelse, se prop. 1983/84:16 s. 25 f. Med ringa åsidosättande menas sådana misstag som inte medför någon skada eller olägenhet för parterna i den aktuella förmedlingen; kort sagt att värdet av mäklartjänsten inte minskar i någon egentlig mening.

Bedömningen i detta fall

Nämnden konstaterar inledningsvis att de rättsfakta som NN åberopat kan ha såväl skadestånd som nedsättning av provisionen som rättsföljd. Nämnden kan alltså pröva båda dessa grunder.

En mäklare är skyldig att vidarebefordra alla bud och meddelanden från spekulanterna till säljaren, se prop. 1994/95:14 s. 46. Motsvarande måste även anses gälla för meddelanden från säljaren till spekulanterna; även dessa ska mäklaren vidarebefordra.

Är det då visat att säljarna uppmanade Mäklare att kontakta budgivare 3 för att fråga vad de menade med sitt sms, så som de gjort gällande? Mäklare har uppgett att säljarna inte bad henne att kontakta budgivare 3 med anledning av sms:en, men vidgått att säljarna önskade få kontakt med budgivare 3 för att kunna diskutera varför de hoppade av budgivningen. Enligt nämndens mening är det visat att säljarna uppmanade Mäklare att kontakta Budgivare 3 av *något* skäl som hade med budgivningen att göra. Det är också visat att hon inte efterkom den uppmaningen. Därigenom agerade hon felaktigt.

Frågan är nu om någon skadeståndsskyldighet uppkommit. Den klart rimligaste tolkningen av sms:en från budgivare 3 är, enligt nämndens mening, den

som Mäklare gjort gällande, det vill säga att budgivare 3 inte längre var intresserade av lägenheten. För detta talar särskilt att budgivare 3 uppgav att de "hoppas av budgivningen helt" samt i viss mån även det sista sms:et där de förklarade att det hade dykt upp ett annat objekt. Att de i sitt första sms angav "vi drar in *vårt* bud" (och inte "vi drar in *våra* bud") föranleder ingen annan bedömning. Enligt nämndens mening kunde Mäklare med fog utgå från att en kontakt med Budgivare 3 hade varit meningslös i den mening att den inte hade påverkat affären, och därmed har hon inte varit oaktsam på ett sätt som haft bäring på den påstådda skadan. Redan av det skälet kan yrkandet om skadestånd inte bifallas. Nämnden tillägger dessutom att någon skada inte är visad.

Frågan uppkommer därefter om provisionen ska nedsättas. Med hänsyn till att sms:et från Budgivare 3 även rent objektivt – alltså med bortseende från vad Mäklare insåg eller borde ha insett – måste förstås som att Budgivare 3 inte längre var intresserade, anser nämnden att Mäklares förseelse är ringa och inte ska medföra någon nedsättning av provisionen. Vad Budgivare 3 anfört i mejlet till NN den 26 februari 2017 föranleder ingen annan bedömning.

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Stina Johannesson, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Björn Willborg, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare, Guy Wallster, fastighetsmäklare. Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin. Nämndens beslut är enhälligt.

Beslutet kan inte överklagas. Den som har begärt ersättning av en fastighetsmäklare och är missnöjd med beslutet kan dock väcka talan i allmän domstol.