

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen Mats Sjöquist

Saken

Skadestånd

BESLUT

Mäklaren rekommenderas att betala 152 000 kr till NN och YY.

YRKANDEN M.M.

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 250 000 kr. Därutöver har de yrkat ränta på beloppet med 2 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandena.

BAKGRUND

Genom köpekontrakt den 5 maj 2016 förvärvade NN och YY ("makarna NY") fastigheten XX för en köpeskilling om 4 450 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Köpet föregicks av en budgivning med åtta budgivare som sammanlagt lade sexton bud. De bud som nu är av intresse var följande.

Budgivare 7: 4 150 000 kr, lagt den 3 maj kl. 12.06.

Makarna NY: 4 200 000 kr, lagt den 3 maj kl. 12.19.

Budgivare 5: 4 400 000 kr, lagt den 3 maj kl. 15.00. (budet senare återkallat)

Makarna NY: 4 450 000 kr, lagt den 3 maj kl. 19.57.

Budgivare 2: 4 550 000 kr, lagt den 3 maj kl. 20.22. (budet senare återkallat)

Samtliga bud lades alltså den 3 maj. Budgivare 2 återkallade sitt bud om 4 550 000 kr på kvällen den 3 maj och säljaren beslutade att gå vidare med makarna NY som köpare. Innan köpekontrakt mellan säljaren och makarna NY undertecknades den 5 maj, återkallade Budgivare 5 sitt bud om 4 400 000 kr. Återkallandet gjordes den 4 maj.

GRUNDER

Makarna NY

De fick inte budgivningslistan när kontraktet skrevs på, trots att de efterfrågade den. Det finns således ingen signerad budgivningslista kopplad till kontraktet. De fick budgivningslistan först den 23 maj 2016 efter upprepade påtryckningar. Den uppgift Mäklaren gav till Fastighetsmäklarinspektionen om att budgivningslistan lämnades till dem vid kontraktsskrivningen den 5 maj 2016 är således felaktig.

När de till slut fick budgivningslistan och kunde göra en rundringning till aktuella budgivare visade det sig att inte bara budgivare 2 utan även budgivare 5, det vill säga budgivaren under deras vinnande bud, hade dragit tillbaka sitt bud dagen innan kontraktet skrevs mellan dem och säljarna. Budgivare 5 skickade ett sms till Mäklaren om detta den 4 maj 2016 kl. 13:45. Detta är information som de inte blev meddelade och som inte stämmer med budgivningslistan. Det framgår inte av budgivningslistan att budet var annullerat eller vid vilken tidpunkt budgivare 5 stannat i budgivningen, vilket dock framgår för samtliga andra budgivare. Under det av budgivare 5 annullerade budet låg deras näst högsta bud. De fick alltså inte möjlighet att dra tillbaka sitt högsta bud för att se om någon annan i så fall hade budat över deras näst högsta. Det är på grund av detta som de anser att Mäklaren har orsakat dem en ekonomisk förlust om 250 000 kr.

När de underrättade Mäklaren om detta angav hon, som anledning till att de inte fått denna information, att de vid samtal godtog att köpa huset för det högsta budet de lagt. Då visste de ju dock inte att ingen annan vid det tillfället hade budat

över deras näst högsta bud. Då Mäklaren undanhöll information om detta för dem, kunde de inte ta ett beslut om det. Det är omöjligt att veta om huset hade budats upp till samma pris igen om budgivningen hade fått fortsätta från deras näst högsta bud istället. Flera saker talar emot detta; de två andra budgivarna som budat högst hade dragit sig ur; huset hade budats upp hisnande 1 050 000 kr över utgångspriset om 3 400 000 kr och senast sålda likadana kedjehus på gatan såldes för 3 725 000 kr året innan.

Efter detta anmälde de Mäklaren till Fastighetsmäklarinspektionen. Inspektionen ansåg att Mäklaren inte följde god mäklarsed och meddelade henne en varning. Efter detta sände de ett formellt skadeståndskrav till Mäklaren och fick svar från hennes juridiska ombud.

De önskar bli ekonomiskt kompenserade för de pengar de förlorat på att budgivningen inte gick rätt till, det vill säga skillnaden mellan det högsta och näst högsta budet i budgivningen som var gällande dagen då köpekontraktet skrevs. Därutöver begär de dröjsmålsränta med 2 000 kr.

Mäklaren

Hon bestrider att han haft någon som helst illojal taktik med att redovisa buden via sin hemsida. Så fort hon fått del av konkreta bud har dessa muntligen redovisats till säljaren och budgivarna. Buden har redovisats via sms och telefon. Buden har även redovisats löpande via hennes hemsida. Den faktiska budgivningslistan har dock hanterats löpande av henne.

Det stämmer att budgivningslistan inte redovisades vid tiden för köpekontraktets undertecknande. Något sådant krav föreligger inte enligt gällande lagstiftning. Budgivningslistan ska redovisas senast då förmedlingsuppdraget slutförts, vilket normalt är då tillträde sker samt likvider växlas mellan parterna. Oaktat detta så har hon via mejl redovisat budlistan till makarna NY innan det avtalade tillträdet och uppdragets upphörande.

Den aktuella fastigheten hade inledningsvis marknadsförts till det begärda priset 3 400 000 kr. Det visade sig ganska omgående i samband med de inledande förhandsvisningarna att hon missbedömt marknadsintresset för fastigheten då hon redan vid de första visningarna av fastigheten fick ta emot ett flertal bud på fastigheten. Som framgår av budgivningslistan bjöd åtta intressenter på fastigheten fram till på kvällen den 3 maj 2016, då högsta budet var 4 550 000 kr.

Den budgivare som lade budet om 4 550 000 kr har antecknats som nr 2 i budgivningslistan. Det visade sig senare under kvällen den 3 maj 2016 att budgivare 2 hoppade av som köpare och intressent varvid Mäklaren på uppdrag av säljarna tog kontakt med de övriga tidigare budgivarna i syfte att efterhöra deras inställning till köp av fastigheten till tidigare lagt bud.

Både budgivare nr 3 (makarna NY, nämndens anmärkning) och nr 5 förklarade sig vid dessa kontakter vara fortsatt intresserade av att köpa fastigheten till det belopp som tidigare hade lämnats under den 3 maj 2016, det vill säga budgivare nr 3 stod kvar vid sitt bud om 4 450 000 kr samt budgivare nr 5 vid sitt bud om 4 400 000 kr. Dessa kontakter skedde under förmiddagen den 4 maj 2016. Som framgår av budgivningslistan hade de övriga intressenterna lämnat besked om att de inte var intresserade att gå vidare med ett köp.

Innan lunch den 4 maj 2016 tog hon kontakt med säljarna som fått beskedet om intresset och budnivåerna från budgivare nr 3 respektive budgivare nr 5. Säljarna har vid denna kontakt meddelat att de ville gå vidare med budgivare nr 3, det vill säga makarna NY.

Hon har därefter meddelat budgivare nr 3 samt nr 5 säljarnas beslut och tid har via telefon bokats för kommande avtalsskrivning med budgivare 3. Något återkallande av bud från budgivare nr 5 har inte lämnats till Mäklaren vid kontakterna via telefon med budgivare nr 5.

Efter det att tid för avtalsskrivning bokats med budgivare nr 3 hade budgivare nr 5 via sms den 4 maj kl. 13.45 återkallat sitt tidigare bud om 4 400 000 kr.

Hon har hanterat budgivningslistan korrekt med följande fakta: anbudsgivarens namn, kontaktuppgifter, budet samt tidpunkten för budet och i förekommande fall villkoret för budet ifråga. Det finns inga skäl eller grunder för att kritisera henne för det sätt på vilket hon upprättat och hanterat budgivningslistan.

Det stämmer att hon inte muntligen redovisade till makarna NY att budgivare nr 5 återtagit sitt bud. Någon sådan skyldighet föreligger inte heller enligt gällande lagstiftning samt Fastighetsmäklarinspektionens faktablad, och makarna NY har inte heller ställt någon fråga i detta avseende. Av Fastighetsmäklarinspektionens egna utfärdade faktablad om budgivning så framgår uttryckligen att fastighetsmäklaren inte är skyldig att föra fram vilka bud som har lämnats eller vilka villkor som diskuterats med andra budgivare. Hon har således agerat enligt inspektionens riktlinjer.

Det får anses ligga i sakens natur att de bud som redovisas löpande av en fastighetsmäklare på intet sätt kan tas till intäkt för att dessa bud ligger fast eller har någon rättslig innebörd. Detta då buden inte är legalt bindande. Det får anses ligga i sakens natur att en slutlig köpare aldrig kan utgå ifrån att de övriga spekulanterna står kvar vid sina tidigare lämnade bud som redovisas av en fastighetsmäklare i anbudslistan.

Hon har i de förnyade kontakterna med de övriga budgivarna i anledning av den högstbjudande budgivaren nr 2:s avhopp redovisat avhoppet och informerat om möjligheterna till ett köp och om man stod kvar vid sitt tidigare redovisade intresse och tidigare lämnat bud. Budgivare nr 3 har i dessa kontakter angivit att man var fortsatt intresserad och stod kvar sitt bud utan någon som helst reservation eller önskan om redovisning av övriga budgivares ställningstagande. Budgivare nr 5 meddelade inledningsvis samma inställning som i ett betydligt senare skede, efter det att säljarna och klaganden muntligen kommit överens om överlåtelse samt tid för undertecknande av avtal. Hon ansåg inte att hon hade skyldighet att meddela makarna NY om budgivare nr 5:s ändrade inställning och återkallelse av bud. Hon kan inte se att det skulle finnas någon uttrycklig skyldighet att redovisa tidigare budgivares inställning till fortsatt köp med mindre än att de övriga budgivarna önskade en sådan redogörelse.

Det är korrekt att Fastighetsmäklarinspektionen meddelat henne en varning för hennes bedömning och agerande gällande redovisningen av budgivningen. Hon delar inte inspektionens bedömning och har överklagat beslutet.

Mot ovan angiven bakgrund så anser hon inte att hon agerat i strid mot gällande lag eller god mäklarsed samt än mindre att hon skulle orsakat någon ekonomisk skada.

Gällande påstådd skada bestrids att makarna NY drabbats av ekonomisk skada, detta då det får anses som uteslutet att säljaren skulle acceptera ett så lågt bud som 4 200 000 kr. Hon hade tillsammans med säljarna planerat framtida allmänna visningar och fastigheten hade enbart marknadsförts och förevisats en kortare tid och det fanns mer obearbetade spekulanter som visat intresse för fastigheten fråga.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat budgivningslistan samt Fastighetsmäklarinspektionens beslut och Förvaltningsrättens dom i disciplinären-

det mot Mäklaren. Båda instanserna ansåg att Mäklaren bröt mot god fastighetsmäklarsed genom att inte ha informerat makarna NY om att budet om 4 400 000 kr hade återkallats. Förvaltningsrättens dom har överklagats.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Det är utrett att Mäklaren, innan köpekontrakt undertecknades, fick vetskap om att budgivare 5 hade återkallat sitt bud om 4 400 000 kr. Det är också utrett att hon inte informerade makarna NY om detta och att de inte heller på annat sätt fick kännedom om att budet var återkallat.

Frågan gäller om en mäklare är skyldig att informera om att ett bud, som var seriöst och allvarligt menat när det lades, har återkallats. Det är en omdiskuterad fråga som inte har något självklart svar.

Ett synsätt tar fasta på att ett bud inte "är" någonting i rättslig mening. Bud är inte bindande vid köp av fastighet och bostadsrätt, och som Mäklaren påpekat kan en köpare aldrig veta om en budgivare står fast vid sitt bud och är beredd att köpa fastigheten för en köpeskilling som motsvarar det lämnade budet, eller ens om budgivaren har ekonomiska möjligheter till det. Med detta synsätt blir budgivningen endast en anordning för att hitta en tilltänkt köpare, och de verkliga förhandlingarna om pris och andra villkor tar vid när en budgivare väl har vunnit budgivningen. Om man anlägger synsättet att ett bud inte "är" någonting, händer det heller ingenting när ett bud återkallas, och i konsekvens med det finns det heller inget som mäklaren måste informera om.

Å andra sidan finns det tecken på att lagstiftaren inte delar den ovan angivna uppfattningen. Om man anser att ett bud inte "är" någonting, blir det svårt att förklara varför budgivningslistan har blivit föremål för lagreglering. Det blir också svårt, eller i alla fall svårare, att förklara varför det är ett problem med s.k. fejkade bud, det vill säga bud som inte avspeglar någon verklig vilja att förvärva fastigheten. Ett fejkat bud kan emellertid innebära ett vilseledande i brottsbalkens mening, se rättsfallet NJA 2016 s. 39, så i den meningen står det klart att ett sådant bud har en rättslig betydelse, trots att bud inte är civilrättsligt bindande.

Man skulle kunna hävda att ett återkallat bud bör likställas med ett fejkat bud. Men mot det kan anföras att det finns en viktig skillnad mellan ett fejkat och ett återkallat bud; till skillnad från det fejkade budet var det återkallade budet allvarligt menat när det lades och avspeglade – med samma säkerhet eller osäkerhet som gäller för alla bud – vad en spekulant vid en viss tidpunkt uppgav sig vara villig att

betala för fastigheten. Å andra sidan: även om budet var seriöst menat när det lades, konkurrerar spekulanten efter återkallandet i regel inte längre om fastigheten på den nivå som budet indikerade.

Ytterligare en synpunkt är att en mäklare är skyldig att inom ramen för god mäklarsed särskilt tillvarata uppdragsgivarens ekonomiska intressen, se 8 § 2 st. fastighetsmäklarlagen. När uppdragsgivaren är en säljare, innebär det bland annat att verka för högsta möjliga pris. Om information om återkallade bud leder till ett lägre försäljningspris, kan det ifrågasättas om en mäklare ska, eller ens får, informera om detta.

Efter dessa inledande anmärkningar övergår nämnden till att undersöka den praxis och andra rättskällor som finns på området.

Nämnden prövar först Mäklarens invändning att hennes agerande överensstämde med de uttalanden som gjorts i Fastighetsmäklarinspektionens faktablad om budgivning, publicerat på www.fmi.se/budgivning. Om så är fallet, talar det för att hon inte har agerat oaktsamt.

De uttalanden i faktabladet som Mäklaren torde syfta på är följande.

”En spekulant kan inte räkna med att få information av mäklaren om hur en budgivning fortskrider.

En spekulant har inte rätt att få uppgifter från mäklaren om vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som har lämnats eller vilka villkor som har diskuterats med andra spekulanter.”

Enligt nämndens mening överensstämmer uttalandena med gällande rätt. Nämnden anser dock inte att man av uttalandena kan dra den slutsats som Mäklaren dragit, att en mäklare inte skulle vara skyldig att informera om att ett bud har återkallats. Även om en budgivare inte har rätt att få information om ett lagt bud, motsäger det inte att mäklaren kan ha en skyldighet att informera om att ett visst bud har återkallats, om budet väl har kommunicerats med spekulanterna. Faktabladet motsäger visserligen inte Mäklarens uppfattning, men stöder den inte heller.

En annan rättskälla anses vara hur normalt omsorgsfulla fastighetsmäklare rent faktiskt agerar, se prop. 1983/84:16 s. 42, men det ger inte någon tydlig vägledning i detta fall. Enligt nämndens erfarenhet finns det ingen allmänt accepterad praxis bland fastighetsmäklare om hur återkallade bud ska hanteras. Nämnden har noterat att den största branschorganisationen Mäklarsamfundet i ett offentligt nyhets-

brev har publicerat en artikel med kritiska synpunkter på Fastighetsmäklarinspektionens beslut i disciplinärendet mot Mäklaren.¹ Å andra sidan anges i Fastighetsbyråns budgivningspolicy att "[v]ill en budgivare inte längre stå fast vid sitt bud ska fastighetsmäklaren informera övriga budgivare."² Fastighetsbyrån är landets största mäklarkedja med omkring 1 700 anslutna mäklare.

Från tillsynsrättslig praxis kan, förutom beslutet och domen i disciplinärendet mot Mäklaren, även nämnas FMI 4.1-1539-15. Här hade mäklaren publicerat buden på sin webbplats, men underlåtit att ta bort ett återkallat bud. Inspektionen uttalade att "om en budgivare återkallar ett redan lagt bud, ska detta på något sätt framgå av den information som lämnas så att inte budgivarna vilseleds i budgivningsprocessen." Mäklaren meddelades en erinran.

I Allmänna reklamationsnämndens ärende ARN 2014-01091 ansågs det visat att en budgivare drog tillbaka sitt högsta bud, men att köparen inte fick information om detta före köpet. ARN uttalade att mäklaren hade "åsidossatt sina skyldigheter som fastighetsmäklare då hon underlåtit att upplysa [köparen] om det tillbakadragna budet före köpet. Hennes åsidossättande har varit oaktsamt." Mäklaren blev skadeståndsskyldig. Samma fall prövades senare i Fastighetsmäklarinspektionens ärende 4.3-2333-14. Där friades dock mäklaren då det ansågs att de konkurrerande buden inte var "rena" utan förenade med olika önskemål om tillträdesdag.

Från det FRN som var verksamt fram till maj 2017, då FRN fick sin nuvarande form och sammansättning av ledamöter, kan nämnas FRN 58/15. Här uttalade nämnden, i ett s.k. *obiter dictum*, att en mäklare ska "redovisa att ett bud har återkallats. Detta ska enligt nämndens mening ske dels i budgivningslistan, dels när buden redovisas löpande under budgivningen." (Med *obiter dictum* menas ett uttalande som görs i en dom eller i ett beslut, men som inte är nödvändigt för att avgöra målet. Ett *obiter dictum* har inte samma "tyngd" som de uttalanden som avgör målet.)

Ett i någon mening liknande fall är när en budgivare överhuvudtaget inte har någon möjlighet att förvärva objektet. I ett ärende som prövades av det FRN som var verksamt fram till maj 2017, FRN 130/15, var det fråga om en bostadsrätt i en förening där medlemskap endast kunde beviljas till den som var minst 50 år gammal. Den

¹ Se www.maklarsamfundet.se/nytt-beslut-om-budgivning-vacker-manga-fragor

² Se www.fastighetsbyran.se/globalassets/budgivning.pdf

budgivare som lade det näst högsta budet hade inte fyllt 50 år och hade således aldrig kunnat bli köpare (om nu inte föreningen hade valt att bryta mot sina stadgar). Nämnden ansåg att mäklaren borde ha informerat övriga budgivare om att ett medlemskap för den aktuella budgivaren skulle strida mot föreningens stadgar. Mäklaren blev skadeståndsskyldig.

I disciplinärendet mot Mäklaren uttalade Förvaltningsrätten att "vetskap om att budgivaren med det näst högsta budet uttryckligen hade återkallat sina bud skulle ha kunnat påverka den tilltänkta köparens agerande. Denne får därför anses ha haft ett berättigat intresse av att få information från fastighetsmäklaren om att så hade skett."

Sammanfattningsvis finns det i praxis ett visst stöd för uppfattningen att en mäklare ska informera om att ett bud har återkallats. Samtidigt har frågan endast prövats i ett fåtal fall och aldrig i högre instans.

Som angetts ovan är det möjligt, men inte självklart, att likställa eller åtminstone jämföra ett återkallat bud med ett s.k. fejkat bud. Högsta domstolen (HD) prövade frågan om fejkade bud i det ovan nämnda rättsfallet NJA 2016 s. 39. I målet hade en närstående till säljaren lagt fejkade bud under budgivningen på en bostadsrätt. HD, som ansåg att det var fråga om ett straffbart vilseledande som hade medfört skada för köparen och vinning för säljaren, dömde den tilltalade för bedrägeri och förpliktade henne att utge skadestånd till säljaren. I frågan om de fejkade buden innebar ett vilseledande i straffrättslig mening uttalade HD följande.

"Den som ger sig in i en [budgivning] får i viss utsträckning räkna med att medkontra-
henten inte är helt uppriktig eller sanningsenlig. I linje med detta kan det vara straffritt
att en part lämnar en oriktig uppgift om t.ex. det högsta respektive det lägsta pris som
han eller hon är villig att acceptera. Det skulle i allmänhet också föra för långt om upp-
gifter från en motpart om exempelvis ett konkurrerande bud skulle betraktas som vil-
seledande om uppgifterna skulle visa sig inte vara helt korrekta. Det ligger i sakens
natur att man helt enkelt måste utgå från att det inte finns skäl att fullt ut fästa tilltro
till uppgifter som tar sikte på parternas förhandlingspositioner. Endast i sådana fall då
vilseledandet innefattar ett klart överskridande av den gräns som enligt gängse upp-
fattning anses vara rimlig för en viss förhandlingsituation kan det komma i fråga att
utkräva ansvar.

[...]

Att en part inom ramen för en [...] budgivning manipulerar förhandlingsordningen genom att under falsk identitet eller på annat sätt föra in, eller låta föra in, ett inte allvarligt menat bud i processen måste i regel anses innefatta ett klart överskridande av den gräns som enligt gängse uppfattning anses vara rimlig för ett förfarande av detta slag.”

Av domskälen får anses följa att underlåtenhet att informera om ett återkallat bud, som var seriöst menat när det lades, knappast skulle kunna medföra straffrättsligt ansvar. Men det besvarar inte frågan om det är oaktsamt i skadeståndsrättslig mening att inte göra det.

Efter att ha vägt argumenten för och emot anser nämnden att övervägande skäl talar för att en mäklare bör informera övriga budgivare om att ett bud har återkallats. Det är en information som typiskt sett kan ha stor betydelse för en köpare. Nämnden anser således att Mäklaren agerade oaktsamt när hon inte informerade om att budet om 4 400 000 kr hade återkallats.

Nämnden vill tillägga att det kan finnas många skäl till varför en budgivare återkallar ett tidigare lagt bud. Det kan vara så att budgivaren helt enkelt inte vill stå fast vid budet, kanske för att denne har hittat ett annat objekt, men det kan också ligga andra skäl bakom. Att återkalla ett bud kan vara en strategi för att få en pågående budgivning att kollapsa, och den som återkallar budet hoppas att en ny budgivning ska leda till ett lägre pris. En sådan budgivare torde i regel fortfarande vara intresserad på den nivå som det återkallade budet indikerade. Nämnden anser emellertid att det inte finns någon anledning att beakta budgivarens skäl till varför budet återkallades. Ett återkallande ska redovisas, oavsett vilka skäl som kan tänkas ligga bakom. Sedan är det inget som hindrar att mäklaren till övriga budgivare redovisar sin uppfattning om skälet till varför budet återkallades.

Skada

Skadan utgörs av skillnaden mellan det pris som makarna NY betalade och det pris som de skulle ha fått köpa fastigheten för om de hade fått information om att budet om 4 400 000 kr hade återkallats. Frågan gäller hur det beloppet ska beräknas. Det är avhängigt dels vilket pris säljaren som lägst kunde acceptera, dels hur högt den konkurrerande budgivaren skulle ha gått.

Mäklaren har uppgett att det var ”uteslutet att säljaren skulle acceptera ett så lågt bud som 4 200 000 kr.” Hon har alltså inte ens påstått att säljarna skulle ha tackat nej till varje bud under 4 450 000 kr. Vidare noterar nämnden att utgångspriset var 3 400 000 kr. Under förutsättning att det inte var fråga om ett s.k. lockpris eller att

Mäklarens kunskap om marknadsläget i området var bristfällig, vilket ingen av parterna har påstått, är det tydligt att det var fråga om en för säljarna lyckosam budgivning. Det får därmed anses sannolikt att säljarna hade accepterat ett lägre bud än 4 450 000 kr.

Vad skulle då Budgivare 7 ha varit beredd att betala för fastigheten? Det är uppenbart att Budgivare 7 inte var beredd att bjuda över 4 450 000 kr – han bjöd ju inte över det budet – men hade han varit beredd att bjuda över 4 150 000 kr och i så fall hur mycket? Nämnden noterar att budgivningen hade ett snabbt förlopp; mindre än tre timmar efter det att Budgivare 7 hade lagt sitt bud om 4 150 000 kr låg det högsta budet redan på 4 400 000 kr. Det kan alltså mycket väl tänkas att Budgivare 7 hade varit beredd att lägga ett högre bud än 4 150 000 kr.

Ett sannolikt scenario är enligt nämndens mening följande. Om Mäklaren hade informerats om att budet om 4 400 000 kr hade återkallats, är det antagligt att makarna NY hade återkallat sitt bud om 4 450 000 kr och lagt ett lägre bud. Det högsta konkurrerande budet hade då varit 4 150 000 kr, vilket kan tala för att makarna NY skulle ha lagt sig strax över det budet. Å andra sidan ville makarna NY knappast att säljaren skulle bjuda in Budgivare 7 till en ny budgivningsomgång; de visste ju inte om denne var beredd att höja sitt bud och i så fall med hur mycket. Makarna NY hade ju då också vetat att det hade lagts återkallade bud om 4 400 000 kr och 4 550 000 kr, vilket innebar att det fanns viss risk för att säljaren skulle bjuda ut fastigheten på nytt om denne inte blev nöjd med priset. Detta ville makarna NY rimligen undvika.

Hur händelseförloppet hade utspelat sig är omöjligt att veta. Nämnden gör emellertid bedömningen att det är rimligt att tänka sig att parterna hade enats om en köpeskilling om cirka 4 300 000 kr. Vid denna bedömning ska makarna NY erhålla skadestånd med 150 000 kr.

Ränta

Makarna NY har yrkat på dröjsmålsränta med ett fast belopp om 2 000 kr. Beloppet överstiger inte den ränta de skulle haft rätt till enligt räntelagen och yrkandet ska därför bifallas.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

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

Beslutet kan inte överklagas. Omprövning av beslutet kan endast ske 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.