

**Anmälare**

NN

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Advokaten Claes Lood

**Saken**

Skadestånd

---

**BESLUT**

NN har inte rätt till ersättning.

---

**YRKANDEN M.M.**

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 21 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

**BAKGRUND**

Genom köpekontrakt den 28 mars 2014 förvärvade NN en lägenhet i Brf YY för 650 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

## GRUNDER

### NN

Sammanfattningsvis har NN anfört följande.

Hon var med i en budgivning på en lägenhet och la ett bud om 630 000 kr. Mäklaren ringde och gratulerade henne och sa att lägenheten var hennes; den andre budgivaren hade hoppat av. En stund senare ringde Mäklaren igen och sa att den andre budgivaren hade ångrat sig och nu hade lagt ett högre bud. Hon lade då ett bud om 650 000 kr och köpte lägenheten för det beloppet.

Drygt ett år senare ringde hon Mäklaren och bad om en budgivningslista, någon sådan fick hon aldrig vid köpet. Av budgivningslistan framgick att den andre budgivaren hade stannat i budgivningen efter hon hade bjudit 630 000 kr. Mäklaren ringde upp den andre budgivaren för att fråga hur budgivningen slutade. Därefter skickade Mäklaren en ny budgivningslista till henne. När hon själv frågade den andra budgivaren om slutet av budgivningen fick hon svaret att denne inte kom ihåg.

Hon begär ersättning med 20 000 kr på grund av budgivningen och därutöver med 1 000 kr för det besvär och de utlägg hon haft.

### Mäklaren

NN håller uppenbarligen henne skadeståndsansvarig för sitt agerande vid budgivningen i samband med en försäljning av NN till ett budet om 630 000 kr innebar att budgivningen var vunnit, medför varken att hon har agerat på ett skadeståndgrundande sätt eller att någon skada uppkommit. Det efterföljande budet om 640 000 kr, från en spekulant som dessförinnan hade meddelat att denne avstod från att lägga ytterligare bud men som därefter uppenbarligen ångrade sig, kom endast några minuter efter detta samtal och som FRN väl känner till har en fastighetsmäklare en skyldighet att ta emot och till uppdragsgivaren vidarebefordra alla bud som inkommer.

Att hon erhållit en disciplinpåföljd från Fastighetsmäklarinspektionen i anledning av vissa administrativa brister saknar betydelse för skadeståndsprövan. Hon beklagar att hon inte har levt upp till fastighetsmäklarlagen i dessa delar, men anser inte att detta medför någon rätt till skadestånd för NN.

## UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat Fastighetsmäklarinspektionens beslut i tillsynsärendet mot Mäklaren. Av beslutet framgår att Mäklaren meddelades varning dels för att hon överlämnade budgivningslistan först nästan ett år efter tillträdet, dels för att budgivningslistan saknade uppgift om det vinnande budet, dels för att Mäklaren före kontraktsskrivningen hade gratulerat NN och sagt att lägenheten var hennes.

## NÄMNDENS BEDÖMNING

### *Allmänt om skadestånd*

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att han eller hon uppsåtligt eller av oaktsamhet har åsidosatt någon skadeståndssanktionerad regel 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 aktsamt.

Det är normalt den skadelidande som har bevisbördan för samtliga dessa omständigheter: uppsåt eller oaktsamhet, orsakssamband och skada. Vad gäller orsakssambandet behöver detta inte alltid vara fullt styrkt utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

### *Bedömningen i detta fall*

En mäklare är skyldig att vidarebefordra alla bud till säljaren fram till dess att ett bindande köpekontrakt föreligger. Mäklaren gjorde alltså inte fel när hon vidarebefordrade den andre budgivarens bud till säljaren. Tvärtom gjorde hon helt rätt.

Däremot gjorde Mäklaren fel när hon reservationslöst gratulerade NN efter budgivningen och sa att lägenheten var hennes. Det är inte förbjudet för en mäklare att gratulera en vinnande budgivare, men mäklaren ska i så fall samtidigt understryka att inget är klart förrän det finns ett skriftligt köpekontrakt som undertecknats och utväxlats. För att undvika missförstånd är det tillrådligt att helt avstå från gratulationer fram till dess att det föreligger ett bindande köpekontrakt.

Har då NN lidit någon ekonomisk skada på grund av Mäklaren:s agerande? NN menar, som nämnden uppfattat det, att redan det faktum att Mäklaren uppgav att hon skulle få köpa lägenheten för 630 000 kr, men att hon slutligen betalade 650 000 kr, innebär att hon lidit en skada om 20 000 kr. Nämnden delar inte den uppfattningen. Om Mäklaren hade agerat korrekt hade hon, som nämnts ovan, påpekat att inget var klart förrän det fanns ett undertecknat köpekontrakt. Det finns emellertid inget i utredningen som visar eller ens antyder att NN, om Mäklaren hade agerat på det sättet, hade kunnat förvärva fastigheten till ett lägre pris än vad som blev fallet.

Inte heller beträffande de 1 000 kr har NN visat att hon har lidit någon skada eller att skadan har orsakats av Mäklaren.

---

På nämndens vägnar:

---

Folke Grauers

#### INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, 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.