

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen Fredrik Aldmo

Saken

Skadestånd

BESLUT

Mäklaren rekommenderas att betala 200 000 kr till NN och YY.

YRKANDE M.M.

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 200 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet och inte vitsordat något belopp som i sig skäligt.

BAKGRUND

Genom köpekontrakt den 28 juli 2015 förvärvade NN och YY ("NN-YY") fastigheten XX för 2 450 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I budgivningslistan fanns följande bud noterade.

NN: 2 450 000 kr. Lagt den 17 juli 2015.

ZZ: 2 400 000 kr. Lagt den 8 juli 2017.

Sedan NN-YY i tiden mellan köpekontrakt och tillträde upptäckt fel i fastigheten, kom köpare och säljare den 23 december 2015 överens om ett prisavdrag om 250 000 kr. Köpeskillingen kom alltså slutligen att bestämmas till 2 200 000 kr. Tillträde skedde i januari 2016.

GRUNDER

NN-YY

I budgivningsprocessen har det funnits en del oklarheter och frågetecken. Framför allt har det handlat om budgivningslistan, frånvaron av lagda bud i listan, hur budgivningen har hanterats och vilka konsekvenser detta har fått för dem som köpare. De förstår att en budgivningslista ska upprättas enligt fastighetsmäklarlagen och att bud ska dokumenteras där oavsett utgång. Förfarandet omkring budgivningen är i övrigt inte detaljreglerat i lagtexten, men inte desto mindre måste de som konsumenterna kunna känna sig trygga i att förfarandet hanteras på ett ärligt och korrekt sätt i den beroendeställning som man befinner sig i och med de många gånger stora belopp som hanteras i ett fastighetsköp. I förfarandet mellan säljare/köpare och mäklare borde det vara en miniminivå på standarden som exkluderar lögn, fiktiva sanningar och en konstruerad verklighetsuppfattning.

I processen fick de veta att det fanns två budgivare, men i efterhand visade det sig att det möjligen var tre, varav det lägsta budet inte dokumenterades i budgivningslistan, och att skälet till detta var att det ansågs för lågt. Budgivare 2, ZZ, drog sig ur budgivningen på ett tidigt stadium och de lade ett tredje bud om 2 450 000 kr som baserades på ett tillbakadraget bud, vilket kom till deras kännedom senare. När köpekontraktet var påskrivet och de frågade efter budgivningshistoriken anade de oråd och kontaktade själva ZZ, som då bekräftade att hon på ett mycket tidigt stadium dragit tillbaka sitt bud. Hon bekräftade att det inte vid något tillfälle var aktuellt med någon budgivning i processen. I efterhand fick de vetskap om ett lägre inledande bud på 2 000 000 kr som aldrig dokumenterades i budgivningslistan.

De har dokumentation från Mäklaren där hon i flera mejl bekräftar både direkt och indirekt att lägre bud hade lagts, men dessa har inte dokumenterats i budgivningslistan. Skälet till detta har dels varit att säljaren inte velat att de skulle publiceras där, dels att buden varit för låga.

I kontakter med Fastighetsmäklarinspektionen (FMI) har de informerats om att alla bud, även s.k. skambud, ska dokumenterats och att inga undantag finns från denna skyldighet. De har full förståelse för att kausalitet måste finnas för att bevisa ett orsakssamband, och i detta fall har de en tydlig mejlkorrespondens som visar brister i dokumentationen. Denna avsaknad av dokumentation leder som regel till varning för berörd mäklare, men trots tydlig dokumentation berördes detta inte i FMI:s beslut utan resulterade endast i en erinran angående identitet/kundkännedom. Sett i ljuset av vad de blivit förespeglade av FMI, och själva läst sig till, framstår närmast FMI:s tolkning av fastighetsmäklarlagen som vikarierande, förutom att det lämnar dem som konsumenter i ett rättsosäkert tillstånd.

De har tagit del av beslutet från FMI, där det framgår att Mäklaren uttryckte att "bud till anmälaren", alltså det inledande skambudet, inte var något egentligt bud utan vad "säljaren kunde tänka sig sälja för". De får sätta den kommentaren i relation till vad Mäklaren skrev i mejl till dem angående "skambud" och "det lägre inledande budet" som inte fick läggas ut enligt säljaren. Pondera nu att detta var riktigt att detta inledande bud var fiktivt och inte fanns. Då blir kontentan att Mäklaren faktiskt ljugar om att det förelagat ett bud, ett så kallat falskt bud som bekräftas av Mäklaren själv. De frågar sig då naturligtvis om det är okej att mäklare ljugar och konstruerar egna bud för att få igång en budgivning. Är det mindre allvarligt att en mäklare far med osanning, och i vilken grad ska det vara möjligt att förändra verkligheten utan att det ger konsekvenser? Hur de än vrider och vänder på händelseförloppet så kommer de gång efter annan fram till att detta har inte hanterats på ett korrekt sätt och de har som köpare och konsumenter lidit skada.

Det har varit motstridiga och osammanhängande förklaringar som inte kan förklaras utifrån logik, utan ger intryck av en efterhandskonstruktion. Å ena sidan fick de veta att "det lägsta säljaren kan sälja för är det lägre på ca 2 495 000 kr". I Mäklarens kontakt med FMI hade detta ändrats till att det inledande budet på 2 000 000 kr inte var något bud utan "vad säljaren kunde tänka sig att sälja för".

De förstår inte utslaget från FMI och i efterhand har hela detta förfarande väckt mer frågetecken än svar. De är medvetna om att de hade haft mer täckning för sin ståndpunkt och sina krav om FMI hade agerat utifrån den riktning som hade förespeglats dem. Inte desto mindre lämnar hela denna affär dem i känslan av att vara förda bakom ljuset och lurade i en hantering som vittnar om icke korrekthet, falska uppgifter och förändrat händelseförlopp. De har genom flera mejl dokumenterat och bevisat dokumentation på händelseförloppet och vad Mäklaren har uttryckt. De vet sannerligen inte vad som mer krävs i bevisföring om de inte ska kunna lita på det skrivna ordet. Det blir en ytterst märklig och absurd situation om en mäklare

ska kunna förändra ett händelseförlopp retroaktivt till sin egen fördel och att tidigare given information ska lämnas helt utan betydelse.

Förutom att detta handlar om en portion juridik, handlar detta också till stor del om förtroende och moral i en av kanske livets största affär som privatperson. Det borde vara grundläggande att mäklare agerar professionellt och tillgodoser både säljare och köpare på ett korrekt sätt. Det är idag deras övertygelse att hade Mäklaren agerat professionellt och ärligt hade de inte varit där de är idag, med anmälningar och onödiga belastningar på berörda instanser.

De anser att Mäklaren har åsidosatt sin handlings- och omsorgsplikt mot dem som köpare genom att undanhålla och fabricera väsentlig information, vilket medfört ekonomisk skada för dem. De yrkar på ett skadestånd om 200 000 kr. Beloppet förklaras av, och är en konsekvens av, vad Mäklaren uttryckte till FMI att säljaren kunde tänka sig att sälja fastigheten för och mellanskillnaden till köpeskillingen som blev 2 200 000 kr.

Mäklaren

Som framgår av beslutet från FMI har hon inte agerat vårdslöst vad gäller budgivningen. Att ett så kallat "skambud" tidigare inkommit har hon informerat anmälarna inför kontraktsskrivningen, vilket framgår av de utdrag från mejl som anmälarna ingivit.

Att budgivaren som lagt 2 400 000 kr i bud skulle ha återkallat sitt bud är felaktigt. Budgivaren uppgav att hon ville avvakta något i väntan på om hon skulle få ett jobb, vilket hon hoppades på. Om budgivaren nu i efterhand påstår att hon skulle ha återkallat budet får detta stå för henne.

Oavsett hur det förhåller sig med eventuellt återkallande av bud har anmälarna inte drabbats av någon ekonomisk skada. Anmälarna har inför kontraktsskrivningen fått kännedom om att säljaren inte var beredd att sälja fastigheten för ett pris under 2 495 000 kr, även detta framgår av utdrag från mejl som anmälarna ingivit. Anmälarna har då lämnat ett bud om 2 450 000 kr, vilket accepterades av säljaren. Anmälarna har alltså själva valt att förvärva fastigheten för en köpeskillning om 2 450 000 kr.

Mot bakgrund av att säljaren inte hade varit beredd att sälja för en lägre köpeskillning än den avtalade, hade anmälarna aldrig kunnat förvärva fastigheten för en köpeskillning om 2 200 000 kr. Om nämnden skulle finna att det är utrett att budet om

2 400 000 kr återkallats och att detta skulle innebära att hon agerat vårdslöst, saknas det därför orsakssamband mellan eventuell vårdslöshet och påstådd ekonomisk skada.

NN-YY har genmält:

Skadeståndet bygger på att Mäklaren har lämnat vilseledande och motstridiga uppgifter. Bland annat förelåg ett lägre bud på 2 000 000 kr, ett skambud. Efter avslutat köp fick de veta att detta bud aldrig funnits, vilket Mäklaren verifierat och i sitt svar till FMI uttryckt det som att det var något som "säljaren kunde tänka sig att sälja för". Det är oklart vad som orsakat denna tvärvändning i processen. Möjligen handlar det om att omvandla ett bud till "något som säljaren kunde tänka sig att sälja för" och därigenom slippa varning på grund av en ofullständig budgivningslista.

Inledningsvis i budgivningen fick de veta att säljaren hade en målnivå på 2 500 000 kr, så uppgifterna går alltså isär här och det är utifrån detta de framställt sitt skadeståndskrav.

Av dessa två lika men ändå vitt skilda "lägsta bud" som säljaren kunde tänka sig att sälja för, utgår de från att uppgifterna som är kommunicerade till FMI kanske är mest sanningsenliga, nämligen att säljaren kunde tänka sig att sälja för 2 000 000 kr. Köpeskillingen var 2 200 000 kr och inget bud förelåg mellan dessa nivåer. Det är vidare inte rimligt att tänka att de skulle lägga sig 200 000 kr över vad säljaren kunde tänka sig i köpeskillning. Utifrån detta så finns ett orsakssamband mellan deras köpeskillning och Mäklarens vårdslöshet som orsakat dem ekonomisk skada.

Påståendet att budgivare nr 2 inte återkallade sitt bud är direkt felaktigt. De har själva varit i kontakt med vederbörande då de anade oråd tidigt i processen, och detta bud är och var återtaget redan innan de lade sitt bud. Deras bud lades alltså på ett återtaget bud, vilken de aldrig fick information om av Mäklaren.

De har själva valt att förvärva fastigheten för köpeskillingen, men de hade naturligtvis aldrig lagt detta bud om de hade fått information om det återtagna budet. De hade heller aldrig lagt ett bud om 2 450 000 kr om de redan innan hade fått vetskap om att säljaren kunde tänka sig att sälja för 2 000 000 kr, som Mäklaren uttrycker i efterförloppet.

Mot bakgrund av köpeskillingen och vad Mäklaren uttryckt om "lägsta pris" hos säljaren, hade denne sålt fastigheten till dem för 2 000 000 kr. Det finns återigen ingen rimlighet att de skulle lagt ett bud på 200 000 kr över ett lägsta pris.

Mäklaren har genmält:

Av den mejlkorrespondens som NN-YY åberopat framgår att de ifrågasatte budgivningen redan innan köpekontrakt tecknades, se mejl den 7 juli 2015 kl. 16:27. Vidare framgår det av NN-YYs komplettering att mejlkorrespondens rörande budgivningen skedde den 14 december 2015.

Mot bakgrund av att NN-YY tecknade köpekontrakt den 28 juli 2015 har de redan då varit medvetna om följande.

- NN-YY ifrågasatte budgivningens riktighet redan den 7 juli 2015.
- NN-YY förvärvade fastigheten för 2 450 000 kr den 28 juli 2015.

NN-YY har även som allra senast ifrågasatt riktigheten av budet om 2 400 000 kr den 4 december 2015 (menas antagligen den 14 december 2015, nämndens anmärkning).

Mot bakgrund av ovanstående måste det anses vara utrett att NN-YY varit medvetna om att de ansett att det förelegat vårdslöshet från hennes sida redan innan köpekontrakt undertecknades och att detta lett till en påstådd ekonomisk skada för dem. Trots detta har NN-YY framställt reklamation först i mars 2016. Reklamation har alltså framställts sju månader efter förvärvstidpunkten och i varje fall minst tre månader efter det att anmälarna bevisligen diskuterat det påstått återtagna budet med henne.

Mot bakgrund av ovanstående har NN-YY förlorat rätten att rikta skadeståndsanspråk mot henne på grund av för sen reklamation.

Vad gäller frågan om en fastighetsmäklare är skyldig att upplysa om att ett bud återtagits är detta för närvarande föremål för prövning i förvaltningsrätten och tills överinstans meddelat något annat är inställningen att "lagt bud ligger".¹

Hon vidhåller att budgivaren ZZ aldrig återkallade sitt bud. ZZ har uppgett att hon lade bud men att hon inte ville bjuda över NN-YY.

NN-YY har genmält:

Mäklaren uppger att de skulle ha ifrågasatt riktigheten i budgivningen innan köpekontraktets upprättande, vilket är felaktigt. Det mejl som det refereras till, daterat

¹ Nämnden anmärker att det mål som åsyftas, Förvaltningsrättens i Stockholm mål 19170-17, numera är rättskraftigt avgjort och att mäklaren där meddelades en disciplinär påföljd.

den 7 juli 2015, är ett svar på en allmänt hållen fråga. Mejlet var inte ett specifikt ifrågasättande av budgivningen i det skedet. De hade ingen anledning att ifrågasätta riktigheten i budgivningen före kontraktsskrivningen, utan det fick de anledning till efter att ha kontaktat ZZ under december 2015. Det finns ingenting i mejlhistoriken eller i deras kontakter med Mäklaren som stödjer att de skulle haft invändningar mot budgivningen vid kontraktsdatum.

De frågar sig vilket stöd Mäklaren har för sitt påstående att de skulle ha ifrågasatt budgivningen den 7 juli 2015, och därigenom försatt sina chanser att rikta skadeståndsanspråk.

Både handpenning och slutlikvid av fastigheten reglerades i och med förlikningsavtalet i december 2015. Som en konsekvens av förlikningsavtalet var de ovetande om nivån på slutlikviden före avtalets ingång.

Mäklaren hävdar att de skulle ha förlorat rätten att reklamera skadeståndsanspråk på grund av sen reklamation, men de är av uppfattningen att reklamation har skett inom skälig tid.

Om nu sen reklamation hävdas frågar de sig om det inte hade varit mera konstruktivt att hävda detta från början, och inte hävda detta nu i vad de upplever som kanske slutfasen av ärendet. Logiken ter sig något osammanhängande och det är osakligt att först hävda sen reklamation för att sedan fortsätta att presentera bevis.

Efter att ha tagit del av mejlen mellan Mäklarens ombud och ZZ (mejlens refereras nedan, nämndens anmärkning) konstaterar de att mejlen står i kontrast med det samtal de hade med vederbörande och i kontrast till mejlhistoriken mellan NN och Mäklaren. ZZs svar är så allmänt hållet så de är osäkra på vad hon svarar på. Det centrala är när i så fall det högre budet lades och det får de inte svar på, och det kan inte heller Mäklaren redovisa. FMI konstaterade i sitt beslut att "journalen saknar uppgifter när de antecknade uppgifterna vidtogs" och de ser inte rimligheten i att de som köpare ska läggas till last för avsaknad av dokumentation hos mäklaren.

I telefonsamtal med ZZ i december 2015 bekräftade hon att hon drog sig ur på ett tidigt stadium och att det aldrig var aktuellt att lägga något högre bud. Då det nu har förflutit cirka 3,5 år sedan denna process kan man inte förvänta sig att en person ska ha en klar minnesbild över ett detaljerat händelseförlopp så långt tillbaka i tiden. Under alla omständigheter är ZZs svar inte överensstämmande med deras

samtal med henne i december 2015. Detta bekräftas också av mejlkorrespondensen som då var i realtid. Att planera att flytta från orten, vilket bekräftas av mejl att ZZ planerade, och samtidigt fortsätta i en budgivning förefaller osannolikt.

De förstår att huruvida en mäklare är skyldig att upplysa om ett återtaget bud är föremål för prövning i Förvaltningsrätten och att inställningen är att "lagt bud ligger", men inte desto mindre anser de att Mäklaren borde ha upplyst dem om att kvarvarande budgivare drog tillbaka sitt bud och därigenom är det ytterst osannolikt att de skulle ha upprätthållit sitt första bud, som då låg 450 000 kr över säljarens "lägsta bud". Genom förlikningsavtalet sänktes priset till 2 200 000 kr på grund av omfattande fukt- och mögelskador i huset, men faktum kvarstår att köpeskillingen blev 200 000 kr mer än vad säljaren kunde tänka sig att sälja för.

I kontakten med FMI gjorde Mäklaren en kursändring och förklarade, trots dokumentation som bevisade motsatsen, att budet om 2 000 000 kr plötsligt inte längre var ett bud utan något som säljaren kunde tänka sig att sälja för. Resultatet blev vad de tolkar som ett frikännande från disciplinpåföljden varning på grund av ofullständig budgivningslista. Det är anmärkningsvärt och ger dem bilden av en bransch där det uppenbart är fullt godtagbart att manipulera en verklighetsbild för att tjäna det egna intresset. Motstridiga och tillbakadragna fakta har präglat hela denna process och det är skrämmande att konsumentperspektivet blir så åsidosatt, men de vill inte tro att detta förfaringsätt är representativt för branschen. Detta handlar inte bara om skadeståndskrav för deras del utan det handlar också i förlängningen om att utkräva ansvar för bristande omsorg i utförandet av en mäklartjänst och ett försök att skilja rätt från fel.

Mäklaren har genmält:

Säljaren ville hellre sälja fastigheten till ZZ, men hon valde att inte förvärva fastigheten. Skälet till att säljaren var beredd att sälja till ZZ för 2 400 000 kr var att säljaren upplevde ZZ som en bättre spekulant, något som vinner visst stöd av det faktum att NN-YY drev en feltvist mot säljaren och erhöll prisavdrag om 250 000 kr. Säljaren var dock inte beredd att sälja till NN-YY för ett pris understigande den avtalade köpeskillingen.

Att ZZ valde att inte förvärva fastigheten påverkar dock inte bedömningen i detta fall.

NN-YY har gjort gällande att ZZ skulle ha återkallat sitt bud och att de bjöd mot bud som överhuvudtaget inte skulle ha förelegat, 2 450 000 kr mot ett bud om 2 400 000 kr. Som framgår av ZZs mejl, vilka ingivits till nämnden, har hon mycket riktigt

lagt bud på fastigheten, men när hon blev överbjuden valde hon att inte förvärva fastigheten.

Det går inte att dra ett likhetstecken mellan kravet på att informera om att en budgivare återkallat ett bud, och att informera om att en budgivare valt att inte förvärva fastigheten. Som framgår av domskälen i Förvaltningsrättens dom i mål 19170-17 baserar Förvaltningsrätten sitt resonemang på den princip som utvecklats av Högsta domstolen i mål NJA 2016 s. 39 avseende bedrägeri genom fejkade bud. Av punkt 14 i Högsta domstolens domskäl framgår följande:

”Att inom ramen för ett sådant budgivningsförfarande avge falska bud i syfte att driva upp priset utgör ett handlande som klart ligger utanför gränsen för vad som är acceptabelt.”

Förvaltningsrätten gör alltså bedömningen att åberopande av ett återkallat bud i praktiken är att jämställa med att göra gällande ett falskt bud. Denna jämförelse har förvisso visst värde om man beaktar att syftet med att återkalla ett bud ofta torde vara att den budgivare som väljer att återkalla sitt/sina bud vill uppnå en situation där budet så att säga aldrig har ”funnits”.

Om ett bud aldrig har ”funnits” har det inte heller återspeglat marknadens betalningsvilja för objektet. En budgivare som lagt ett bud och därefter valt att inte förvärva fastigheten efter det att denne blivit överbjuden kan dock inte anses ha lämnat ett felaktigt eller fejkat bud. Budet var i allra högsta grad giltigt när det lämnades och det faktum att budgivaren valt att inte förvärva fastigheten påverkar inte budets giltighet som sådant.

Om man skulle göra bedömningen att en budgivare som lämnat ett visst bud måste förvärva fastigheten för detta belopp om tillfälle ges för att budet ska anses vara giltigt, ja då hamnar man i en situation där bud indirekt blir bindande. Fältet skulle i sådant fall vara öppet för varje köpare att kräva skadestånd av ansvarig fastighetsmäklare i de fall då en spekulant som, lämnat ett bud, inte känt sig manad att förvärva fastigheten för ett pris motsvarande det aktuella budet. En sådan ordning skulle innebära ett väsentligt avsteg från jordabalkens och bostadsrättslagens lagstadgade bestämmelser som innebär att bud inte är bindande. Det skulle dessutom medföra en synnerligen omfattande inskränkning i fastighetsmäklares möjlighet att fullgöra sin lagstadgade plikt att verka för bästa pris för säljaren.

Med ovan anförda, samt en erinran om att anmälarnas skada i vart fall inte kan uppgå till mer än 50 000 kr, det vill säga mellanskillnaden mellan 2 400 000 kr och 2 450 000 kr, samt att anmälarna inte presenterat någon bevisning som styrker,

eller ens gjort det sannolikt, att de hade fått förvärva fastigheten för ett belopp understigande det pris de erlagt för fastigheten, överlämnas ärendet till nämnden.

NN-YY har genmält:

De konstaterar att det fortsätter med faktaförvrängningar, motstridiga uppgifter och ibland rena lögner och följer samma mönster som har präglat hela den här processen.

Inte vid något tillfälle har det uttryckts till dem att ZZ fick erbjudande om att köpa fastigheten, trots lägre bud. Varken från ZZ eller Mäklaren. Det föreligger naturligtvis ingen upplysningsplikt gentemot dem som köpare av fastigheten i det avseendet, men när de nu har haft en process om detta under så pass lång tid förefaller det ytterst egendomligt att denna uppgift kommer nu och i ett tillägg – att utan att ha fått frågan uttrycka att hon blivit erbjuden att köpa fastigheten under högsta budet är inte trovärdigt.

Det kontrasterar utifrån de uppgifter de tidigare har erhållit både från ZZ och Mäklaren. Inte vid något av de två tillfällena de har haft kontakt med ZZ har detta nämnts, men genom mejl bekräftas snarare att deras uppgifter är riktiga och att ZZ drog sig ur på ett tidigt stadium då hon skulle flytta från orten. Det är märkligt att hon inte nämner flytten som orsak i svaret till Mäklarens ombud, när det tidigare beskrivits som huvudorsaken, det stärker misstanken om ytterligare oegentligheter.

Den 21 juli 2015 var de på visning av fastigheten i cirka 45 minuter. Närvarande var även säljaren som de hälsade på i förbifarten. Ingen av dem kände säljaren, än mindre visste de dennes namn. Vid avslutningen på visningen, som avslutades i positiv anda för båda parter, ville både säljaren och Mäklaren att de skulle komma till staden för underskrift av köpekontrakt samma eftermiddag. De ville först i sedvanlig ordning först bekräfta med sina banker att allt var i ordning, så det var inte möjligt. Någon annan kontakt hade de vare sig med Mäklaren eller säljaren i det skedet.

Att säljaren skulle ha uppfattat dem som "sämre" spekulanter och föredragit ZZ i det läget är minst sagt långsökt och rent nonsens. Det ter sig mer som en efterhandskonstruktion att påstå att säljaren skulle haft någon slags altruistisk inställning och sälja till den han "tyckte bäst om". Att avstå från 50 000 kr förefaller osannolikt.

Mäklarsamfundet uttrycker att det stöds av det faktum att de har drivit en "feltvist" mot säljaren.² Denna sk "feltvist" uppkom 4-5 månader *efter* köpet, då det visade sig att en tio år gammal dränering runt huset inte var fackmannamässigt utförd, vilket säljaren hade förståelse för och gick med på ett prisavdrag. De skulle inte ens vilja definiera det som en tvist, och ännu mindre kunde säljaren veta detta 4-5 månader i förväg, såvida han inte kunde se in i framtiden. Att de var beredda att köpa fastigheten obesiktigad stöder att de inte på något sätt var besvärliga.

De kan förstå att det delvis hör till retoriken från Mäklarsamfundet att förtala eller förvränga ett händelseförlopp, men de kanske hade haft en förväntan att blicken hade kunnat lyftas, dialogen höjts och Mäklarsamfundets representant insett att detta "fel i fastighet" följer fastigheten och är inte knuten till personer. Alltså: vem som än hade köpt fastigheten hade råkat ut för samma problem, även ZZ. De antar att förmågan att se, eller snarare bristen på densamma, är mer knutet till person än att det representerar Mäklarsamfundet som helhet. De ser fortsatt inte hur denna del, som för dem är avslutad, skulle vara avgörande för ärendet i sak. Denna strävan är både osaklig och vid det här laget repetitiv.

Vidare skriver Mäklarsamfundet att "säljaren var dock inte beredd att sälja till anmälarna för ett pris understigande den avtalade köpeskillingen". I det svar som Mäklaren lämnade till FMI beskrev hon att 2 000 000 kr var en nivå som säljaren kunde tänka sig att sälja för. Vad detta än är ett uttryck för, går logiken inte ihop. De tänker att om mäklare och Mäklarsamfundet ska fara med osanning och lämna oriktiga uppgifter får ändå en logisk linje hållas, annars blir konsekvensen att det brister i trovärdighet.

Det är svårt att förstå varför inte uppgifterna från ZZ har presenterats tidigare, men i ljuset av alla motstridiga och felaktiga upplysningar och tidpunkten för när det presenteras, ger det sammantaget och som helhet en bild där det brister i trovärdighet. De förstår att det ingår i rollen som Mäklarsamfundet har att försöka ge en bild av dem som icke trovärdiga och rättshaverister, men inget kunde vara mer felaktigt. De har alltså en strävan att försöka skilja rätt från fel, och hade de inte haft en förvisning om vad det riktiga är hade de aldrig drivit denna sak.

² Nämnden anmärker att Mäklarens ombud är verksam vid Mäklarsamfundet och att NN-YY tycks mena att Mäklarsamfundet som branschorganisation står bakom de uppgifter som Mäklare, genom sitt ombud, har lämnat i ärendet.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat FMI:s beslut i disciplinären det mot Mäklaren, budgivningslistan, första sidan av köpekontraktet, ett tilläggsavtal med en överenskommelse om prisavdrag samt en del mejlkorrespondens.

I ett mejl den 7 juli 2015, alltså före köpet, skrev NN följande till Mäklaren.

"Skulle vilja veta hur bud givn går till, öppen/sluten el hur redovisas vilket aktuellt bud som ligger? Det är ju lite enklare att buda om man vet aktuellt bud!"

I ett mejl samma dag skrev Mäklaren bland annat följande till NN.

"Ja vi har fått ett bud som ligger en bra bit under det sänkta priset. Vi har satt ett pris på en halv miljon under det första så med tanke på läget och hur mycket man får för ca 2,5milj bör ni lägga något i den prisklassen."

I ytterligare ett mejl till samma dag, det vill säga den 7 juli 2015, skrev Mäklaren bland annat följande till NN.

"Bud som kommer in mycket lägre än utgångspriset läggs ej ut. Det lägsta säljaren kan sälja för är det lägre på ca 2 495 000kr."

I ett mejl den 10 december 2015, alltså efter köpet, skrev NN följande till Mäklaren.

"Fått veta nu av budgiv ZZ att de drog sig ur budgivn o tog tillbaka sitt bud och frågar dig nu när detta skedde?"

I ett mejl den 14 december 2015 skrev NN bland annat följande till Mäklaren.

"Ja, det är fortfarande oklarheter omkring detta! Bl a saknas budgiv nr 1 helt på listan, alltså det lägre budet och budgiv nr 2 (ZZ) gavs ingen info om det då liggande budet. ZZ uppger att hon drog tillbaka sitt bud före vårt bud pga jobb på annan ort inte pga ett högre bud, så då undrar vi på vilket bud vi la vårt!?"

I ett mejl samma dag skrev Mäklaren bland annat följande till NN.

"Budet som lämnades på två milj skrevs in i min journal jag fick inte lägga ut detta skambud. Budgivare ZZ bad om ursäkt och talade om att hon hade fått jobb på annan ort. Tror de var på samma visning mer er. Men budet ska läggas in om säljaren anser att det är ett bud man kan starta med. det som första bud."

I ett ytterligare mejl samma dag, det vill säga den 14 december 2015, skrev Mäklaren bland annat följande till NN.

"Bud som är ett skambud, det på 2milj godtogs inte av säljaren. Det finns inskrivet i loggen, mina anteckningar, men skall ej läggas ut när säljaren inte vill det.

Bud som är accepterat som ett första bud måste läggas in i systemet, kl slag och dag etc. Men jag fick svar att de förmodligen skulle tacka ja till det nya jobbet på annan ort så det skulle innebära att de inte skulle köpa. Under den tiden jag väntade och hade mail med er, eftersom ni jobbade inte kunde komma tidigare på visning med mig, så låg budet kvar, som det skulle. Att de sedan ändrar sig förändrade situationen. Jag skall aldrig ta bort något som är inlagt i budhistoriken."

I ett mejl den 9 februari 2018, under den pågående processen i FRN, skrev Mäklarens ombud Fredrik Aldmo följande till ZZ.

"Tack för ett trevligt samtal, tacksam om du kan bekräfta följande.

- 1. Ni lade ett bud på fastigheten,*
- 2. När det kom in ett högre bud ville ni inte bjuda över detta bud"*

ZZ svarade i mejl samma dag följande till Fredrik Aldmo.

"Hej! Ja det stämmer. Hör av dig om det är något mer."

I ett mejl den 2 maj 2018 skrev Fredrik Aldmo bland annat följande till ZZ.

"Sökte dig på din mobil förra veckan men vet inte om jag hade rätt nummer, en sista fråga som jag gärna skulle få svar på: När ni valde att inte köpa fastigheten var det så att ni meddelade Mäklaren att ni 'återtog' eller 'återkallade' det bud ni tidigare hade lagt på fastigheten?"

Frågan gäller egentligen om ni uttryckt att ert bud aldrig skulle så att säga ha 'funnits'.

ZZ svarade i mejl samma dag följande till Fredrik Aldmo.

"Vi har aldrig sagt att vi återkallade vårt bud. Vi meddelade först att vi inte ville lägga fler bud. När vi fick erbjudandet att köpa huset fast någon budat över oss tackade vi bara helt enkelt nej."

I ett mejl den 4 mars 2016 skrev NN bland annat följande till Mäklaren.

"Mot bakgrund av och misstanke om oegentligheter i budgivnings processen är vi inte nöjda med på vilket sätt detta utfördes i vårt förvärv av fastigheten.

Då detta ärende granskas av FMI och bereds fortsatt vid myndigheten vid dags datum återkommer vi med evt skadeståndskrav när vi har ett slutresultat därifrån."

FMI redovisade i sitt beslut Mäklarens inställning angående det s.k. skambudet om 2 000 000 kr på följande sätt.

”Hon skrev ’bud’ till anmälaren, men det var inget bud utan en fråga om vad säljaren kunde tänka sig för pris.”

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren uppsåtligt eller av oaktsamhet har åsidosatt någon 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 samtliga dessa omständigheter: uppsåt eller oaktsamhet, orsakssamband och skada. Orsakssambandet behöver inte alltid vara fullt styrkt utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

Har NN-YY reklamerat i rätt tid?

Den som vill kräva skadestånd av en mäklare ska enligt 26 § fastighetsmäklarlagen reklamera inom skälig frän det att han eller hon insett eller bort inse ”de omständigheter som ligger till grund för kravet”. Med det sistnämnda menas dels mäklarens åsidosättande av sina skyldigheter, dels att åsidosättandet har orsakat en ekonomisk skada. Vad som utgör en skälig tid varierar med omständigheterna.

Av mejlet den 7 juli 2015, som Mäklaren anser utgör startpunkt för reklamationsfristen, framgår endast att NN-YY vid den tidpunkten fick kännedom om det s.k. skambudet. Det är inte visat att de förrän den 14 december 2015 hade kännedom om det bud som de menar var återkallat och att det hade återkallats före köpet, se det ovan refererade mejlet den 14 december. Reklamation skedde ostridigt den 4 mars 2016, det vill säga mindre än tre månader därefter. Med hänsyn till omständigheterna anser nämnden att reklamation har skett i rätt tid.

Notering av det s.k. skambudet; oaktsamhet

Alla bud, även s.k. skambud, ska noteras i budgivningslistan, se rättsfallet HFD 2016 ref. 2 I. Vidare ska alla bud vidarebefordras till säljaren. Däremot kan säljaren besluta att vissa bud, exempelvis skambud, inte ska kommuniceras med övriga spekulanter under budgivningens gång.

Mäklaren tycks ha missuppfattat reglerna om budgivningslistan. Av de refererade mejlen att döma trodde hon att säljaren kunde besluta att ett visst bud inte skulle noteras i budgivningslistan. Som angetts är detta felaktigt. Säljaren kan visserligen besluta att ett visst bud inte ska kommuniceras med övriga spekulanter under budgivningens gång, men inte att budet inte ska noteras i budgivningslistan.

Vidare har Mäklaren, som nämnden uppfattat det, redovisat motstridiga ståndpunkter om skambudet i FMI och FRN. I ärendet hos FMI gjorde hon gällande att det inte var fråga om något bud utan om en fråga till säljaren om vilket pris denne kunde tänka sig att sälja fastigheten för. I FRN har hon däremot hävdat att det var ett bud. Av utredningen framgår att detta bud inte noterades i budgivningslistan. Det framgår alltså av Mäklarens egna uppgifter i FRN att hon agerade oaktsamt; samtliga bud ska ju noteras i budgivningslistan.

Notering av det s.k. skambudet; orsakssamband

Av utredningen framgår att NN-YY redan den 7 juli 2015, det vill säga i god tid före köpet, fick information om att det hade lagts ett bud som låg ”en bra bit under det sänkta priset.” Redan av detta följer att Mäklarens underlåtenhet att notera skambudet i budgivningslistan inte kan ha orsakat NN-YY någon ekonomisk skada. NN-YY kan alltså inte få skadestånd på den grunden att skambudet inte hade noterats i budgivningslistan.

Underlåtenhet att informera om vilket pris säljaren kunde acceptera

NN-YY har gjort gällande att säljaren accepterade att sälja fastigheten för 2 000 000 kr och att Mäklaren borde ha informerat dem om detta. I så fall skulle de ha lagt ett bud på den nivån och kunnat köpa fastigheten 200 000 kr billigare. Det är på det sättet de har beräknat sin skada.

Nämnden konstaterar att en fastighetsmäklare inte har någon skyldighet att avslöja för en spekulant vilket pris säljaren kan tänka sig att sälja för, jfr regeringens uttalande i prop. 1983/84:16 s. 38. Mäklaren agerade alltså inte oaktsamt när hon inte informerade NN-YY om detta.

Vid denna bedömning saknas det anledning att ta ställning till om det var så att säljaren kunde tänka sig att sälja fastigheten för 2 000 000 kr eller inte. Nämnden vill dock tillägga att NN nog har missuppfattat den inställning som Mäklaren redovisade i ärendet i FMI. Som nämnden uppfattat det menade Mäklaren i det ärendet att budgivaren frågade om säljaren kunde tänka sig att sälja för 2 000 000 kr, inte att säljaren förklarade sig villig att sälja till det priset.

Var budet om 2 400 000 kr fortfarande aktuellt när NN-YY köpte fastigheten?

Det är utrett att ZZ lade ett bud om 2 400 000 kr. De ovan refererade mejlen från Mäklaren den 14 december 2015 ger emellertid ett starkt stöd för att detta bud inte längre var aktuellt när NN-YY förvärvade fastigheten. I mejlet från ZZ till Fredrik Aldmo den 2 maj 2018 uppgav ZZ visserligen att hon inte hade återkallat budet, men enligt nämndens mening saknar det betydelse. Oavsett om budet formellt hade återkallats eller inte, tackade ZZ enligt egen uppgift nej till att förvärva fastigheten för 2 400 000 kr. Därigenom stod det klart att hon inte längre konkurrerade med NN-YY på den nivån. Mycket tyder dessutom på att hon inte alls konkurrerade om fastigheten längre; hon lade inget lägre bud och var av allt att döma på väg att flytta från orten, se Mäklarens två mejl den 14 december 2015 som refererats ovan.

Var Mäklaren skyldig att informera NN-YY om ZZs beslut?

Nämnden har i ett tidigare avgörande, FRN 69/17, ansett att en mäklare är skyldig att informera om att ett bud har återkallats. I det avgörandet motiverade nämnden sitt ställningstagande utförligt.³ Förvaltningsrätten i Stockholm prövade i mål 19170-17 samma ärende och gjorde samma bedömning.

Enligt nämndens mening saknas det anledning att göra skillnad mellan det fall där budgivaren formellt har återkallat sitt bud och det nu aktuella fallet där budgivaren meddelar att han eller hon inte vill förvärva fastigheten för det tidigare lagda budet. I båda fallen står det klart att budgivaren inte längre konkurrerar på den nivå som budet indikerade. Mäklaren borde alltså ha informerat NN-YY om att ZZ hade tackat nej till att köpa fastigheten för 2 400 000 kr och gett dem möjlighet att justera sitt bud. Genom att inte göra det, agerade hon oaktsamt.

³ Beslutet finns publicerat på www.frn.se.

Skada

Skadan utgörs av skillnaden mellan det pris som NN-YY betalade, initialt 2 450 000 kr, och det pris som de skulle ha fått köpa fastigheten för om de hade fått information om att NN tackade nej till att köpa fastigheten för 2 400 000 kr.

I rättsfallet NJA 2016 s. 39, som gällde ett s.k. fejkat bud, uttalade HD att skadan som utgångspunkt skulle beräknas som skillnaden mellan köpeskillingen och det högsta konkurrerande budet med påslag för en viss budförhöjning. Det var skadevållarens sak att visa att skadan var mindre än så. Som skäl till denna omvända bevisbörda – normalt är det ju den skadelidande som har bevisbördan för skadans storlek – angavs att det var skadevållaren som genom sitt brottsliga handlande hade förstört den process som hade kunnat leda till klarhet i frågan. Med andra ord: om skadevållaren kan visa att säljaren inte skulle ha sålt fastigheten under ett visst belopp, och/eller kan visa att den konkurrerande budgivaren skulle ha lagt ett visst högre bud, minskar det skadans storlek. Men om detta inte kan visas, ska man vid s.k. fejkade bud utgå från att skadan uppgår till skillnaden mellan köpeskillingen och det högsta konkurrerande budet med påslag för en viss budförhöjning. Nämnden anser att man kan hämta vägledning från detta fall även vid återkallade bud eller bud som av annat skäl inte längre är gällande, om inte någon annan metod kan antas ge ett mer rättvisande resultat, jfr FRN 69/17.

Mäklaren har inte visat att säljaren inte skulle ha sålt för ett lägre pris än 2 450 000 kr. Nämnden noterar att Mäklaren i mejlet till NN den 7 juli 2015 uppgav att säljaren inte tänkte sälja för mindre än 2 495 000 kr, något som senare visade sig inte stämma – fastigheten såldes ju för 2 450 000 kr. Dessutom har Mäklaren uppgett att säljaren erbjöd ZZ att köpa fastigheten för 2 400 000 kr. Mäklarens uppgift att säljaren ville sälja fastigheten till ZZ för 2 400 000 kr, men inte till NN-YY för samma belopp, är sådan att den bör kunna lämnas utan avseende. I alla händelser är uppgiften inte styrkt. Inte heller har Mäklaren visat, eller ens påstått, att den konkurrerande budgivaren skulle ha gått högre än 2 000 000 kr.

De omständigheter som redovisats ovan ger stöd för att NN-YY i vart fall hade kunnat förvärva fastigheten för 2 250 000 kr, i stället för de 2 450 000 kr som köpeskillingen bestämdes till. Deras yrkande om 200 000 kr ska därför bifallas fullt ut. Att köpeskillingen efter besiktning, upptäckt av fel och ny prisförhandling kom att bestämmas till 2 200 000 kr saknar betydelse för den nu aktuella frågan.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Ulf Stenberg, 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.