

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen Ann Lindblom

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala 95 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet. Hon har vitsordat 45 000 kr som i och för sig skäligt.

BAKGRUND

Mäklaren har haft uppdrag att förmedla bostadsrätten till lägenheten nr 166 på Kulladalsgatan 10 C i Malmö. Enligt överlåtelseavtal den 21 april 2017 köpte NN bostadsrätten för 1 195 000 kr.

Ärendet rör budgivarna och de bud de lämnade. I sina inlagor har parterna benämmt budgivarna med nummer, men med olika nummer. I beslutet har nämnden gett budgivarna de nummer de hade i budgivningslistan. NN är budgivare 2 och de två övriga budgivarna benämns budgivare 1 och budgivare 3. Numreringen överensstämmer inte med den ordning som buden lades i; det första budet lades av NN.

Budgivningslistan hade följande innehåll.

Budgivare 2: 1 195 000 kr

Budgivare 1: 1 190 000 kr

Budgivare 2: 1 185 000 kr

Budgivare 1: 1 180 000 kr

Budgivare 2: 1 170 000 kr

Budgivare 1: 1 160 000 kr

Budgivare 3: 1 135 000 kr

Budgivare 2: 1 100 000 kr

Budgivare 2: 1 050 000 kr

Budgivare 2: 950 000 kr

Det är ostridigt att budgivare 2, alltså NN, även lade ett bud om 1 150 000 kr men att detta inte noterades i budgivningslistan. Budet lades efter budet om 1 135 000 kr från budgivare 3 och före budet om 1 160 000 kr från budgivare 1.

GRUNDER

NN

Grunden för yrkandet är att han blev lurad att bjuda mot en fiktiv budgivare.

Den 17 april var han och hans mamma, YY, på visning av en lägenhet på X-gatan 10 C. Mäklaren var inte på plats, men en av hennes kollegor var där och släppte in dem. Kollegan var trevlig men kunde inte svara på deras frågor och funderingar beträffande lägenheten. De tyckte om planlösningen och läget, men lägenheten behövde renoveras ordentligt.

Den 18 april tog hans mor kontakt med Mäklaren för att få mer information om lägenheten. Mäklaren delade med sig av den information hon hade tillgång till. Hans mor frågade om de hade fått något bud på lägenheten, Mäklaren sade nej.

Hans första bud på lägenheten var 950 000 kr på grund av allt arbete som behövde göras och för att lägenheten hade varit ute på marknaden i 22 dagar.

Mäklaren informerade dem om att säljaren inte skulle godkänna några bud under 1 000 000 kr. Han lade då ett bud om 1 050 000 kr. Mäklaren meddelade dem att hon inte trodde att säljaren skulle gå med på det priset. Hans mor svarade att han hade ett färdigt lånelöfte och att handpenningen var redo. Han lämnade ett nytt bud om 1 100 000 kr, men ville då skriva under köpekontraktet samma dag.

Den 20 april skickade hans mor ett sms till Mäklaren och frågade om hon hade pratat med säljaren. Mäklaren svarade att hon skulle återkomma så fort hon har fått mer information från säljaren.

Hans mor tittade på internet för att se ifall några nya bud hade kommit in på lägenheten. Hon märkte att inget av hans tidigare bud visades på hemsidan.

Den 21 april skickade Mäklaren ett sms till hans mor och berättade att en annan budgivare, budgivare 3, hade bjudit 1 135 000 kr. Eftersom han var på ett möte när hans mor ringde honom fick han vänta med att lägga ett nytt bud.

Vid kl. 15.30 hade han och hans mor hunnit diskutera priset och de meddelade Mäklaren att hans nya bud låg på 1 150 000 kr och att han ville skriva under kontraktet samma dag. Mäklaren sa att hon ville fråga säljaren innan ett beslut kunde tas.

Kl. 15.34 ringde Mäklaren och sa att säljaren godkände deras bud och gärna skrev under köpekontraktet samma dag. De skulle träffas i lägenheten kl. 17.30 då han gärna ville titta på den igen.

Kl. 15.51 ringde Mäklaren till hans mor och bad om hans personnummer m.m. Hans mor nämnde här att hans föräldrar ville vara med och finansiera köpet. De ville då också stå med i kontraktet. Mäklaren berättade att om det bara var han som skulle bo i lägenheten, så kunde föräldrarna inte vara med i överlåtelseavtalet. Föreningen var mycket petig när det gällde avtal m.m. Hans mor svarade att de ville vara med och finansiera men att de inte behövde stå med i papperna. Detta fungerade inte heller enligt Mäklaren, så hans mor släppte ämnet.

Kl. 16.58 ringde Mäklaren och sa att säljaren tänkte skriva kontrakt med en annan budgivare, budgivare 1, som hade bjudit 1 160 000 kr för lägenheten. Både han och hans mor blev väldigt upprörda. Mäklaren gick från att vilja skriva kontrakt med honom samma dag till att få ett "nytt" bud från en annan budgivare som hon ville skriva kontrakt med genast.

Såvitt han visste fanns det bara två som var intresserade av lägenheten, han och budgivare 3. Budgivare 3 drog sig dock ur efter att han gick över dennes bud om 1 135 000 kr. Att Mäklaren gick med på kontraktsskrivning från en budgivare utan att först höra med andra budgivare är verkligen inte ett standardbeteende.

Mäklaren visste att han hade gått med på att höja sitt bud i samband med att säljaren sade nej till hans första bud, hon hade inga indikationer på att han inte skulle gå med på att höja mer om säljaren sade nej igen. Det fanns fortfarande ingen uppdatering på inkomna bud på nätet heller. För honom kändes det som att Mäklaren såg en chans att få upp priset ännu mer genom att sätta press på honom med en falsk budgivare. Om hon hade varit mer ärlig och sagt att säljaren inte vill gå med på det, hade han gärna höjt sitt bud.

Kl. 17.42 kontaktade han Mäklaren och meddelade att han fortfarande var intresserad av lägenheten och bjöd 1 170 000 kr.

Därefter blev det budgivningskrig per telefon från hans sida och budgivare 1 via Mäklaren. Kl. 18.15 avslutades budgivningen med ett bud om 1 195 000 kr från hans sida och de kom överens om att ses i lägenheten vid 19-tiden.

Kl. 18.19 ringde hans mor till Mäklaren och bad henne ta med budgivningslistan till kontraktsskrivningen. De hade inte sett någon uppdatering om att det hade skett någon budgivning eller ens att någon hade lagt ett bud på lägenheten. Mäklaren sa att det var klart att de skulle få se budgivningslistan och att hon skulle ta med den.

Hans svåger, som är ordförande i en bostadsrättsförening, var på besök. Svågern var intresserad av att se hans nya lägenhet, så han bjöd med denne. Väl på plats träffade de säljaren och Mäklaren gick igenom kontraktet med dem. Han frågade efter budgivningslistan. Mäklaren letade efter listan bland sina papper men kunde inte hitta den. Hon sa dock att hon hade budgivarna listade i sin mobil. Han bad Mäklaren att skriva ner deras namn och telefonnummer på ett papper samt vad deras högsta bud hade varit.

Mäklaren blev alldeles röd i ansiktet. Det första hon skrev var bara ett mobilnummer. Hon sa att hon inte hade något namn på budgivare 3 som hade lämnat budet om 1 135 000 kr. Han blev väldigt förvånad och hans mor frågade hur hon, Mäklaren, inte kunde känna till namnet på någon som hade lagt bud. Han frågade om Mäklaren hade sett den okända personens lånelöfte. Mäklaren berättade att hon hade sett lånelöftet, men att hon inte kom ihåg budgivarens namn. Han sa OK och frågade vem budgivaren var. Mäklaren sa att det var en gammal kollega till henne som ville köpa lägenheten. Detta var en väldigt stor röd flagga för honom, men han skrev under ändå eftersom han ville ha lägenheten. Han tänkte att han hellre tar tag i problemet i efterhand än att missa lägenheten.

Mäklaren skrev ner telefonnummer och namn på budgivare nr 1 samt telefonnummer till budgivare 3, den person hon inte kunde namnet på. Hon sade att hon skulle skicka det aktuella dokumentet i efterhand.

Mäklaren skickade listan till hans mor, som berättade att vissa saker inte stämde. Budgivarnummer var inte korrekta och det första accepterade budet på 1 150 000 kr, det han skulle skriva kontrakt på innan "budet" på 1 160 000 kr kom, fanns inte med på listan. Detta var något som fick honom att tänka till väldigt noga.

Mäklaren hade accepterat ett bud som det skulle skrivas kontrakt på, men av någon anledning skrev hon inte ner det i budgivningslistan. Antingen var det för att hon inte såg det som ett slutgiltigt pris eller så dolde hon något.

Han bad sin mor ta tag i ärendet då hon hade varit den som varit i kontakt med Mäklaren för hans räkning och för att han hade fullt upp på jobbet.

Hans mor tog kontakt med Mäklarens mäklarföretag och meddelade att hon önskade boka möte. Den 10 maj träffades hans mor, Mäklaren och Mäklarens chef, ZZ, och gick igenom vad som hade hänt. ZZ meddelade att han inte tyckte att det hade förekommit något fel vid budgivningen. Hans mor sa att hon förstod att han måste hålla sin mäklare om ryggen, men att det var uppenbart att något var fel. ZZ frågade hans mor om hon hade kontaktat de andra budgivarna. Det hade de inte gjort eftersom det var Mäklaren de var i tvist med. ZZ gav hans mor rådet att ringa och prata med budgivarna för att han skulle få veta om det fanns budgivare eller inte. Detta verkade väldigt dumt. Han vet att Mäklaren skrev ner nummer från sin telefon. För allt han vet så kan hon ha skrivit ner budgivare 3:s nummer från sin telefonhistorik, därav anledningen till att hon inte kom ihåg personens namn. Budgivare 1 var enligt hennes egna ord en gammal kollega.

De avslutade mötet då hans mor kände att de inte skulle komma vidare om hon inte ringde de telefonnummer hon hade fått.

Direkt efter mötet, precis utanför mäklarkontoret, ringde hans mor de andra budgivarna. Hon ringde först budgivare 3, den för dem okända budgivaren. Denne blev inte glad över att bli uppringd och han visste inget om någon budgivning eller något dylikt. Budgivare 3 bad hans mor att ringa igen om två timmar. Därefter ringde hans mor upp budgivare 1, den person Mäklaren kallade en gammal kollega. Den personen kom inte heller ihåg något om någon budgivning hon nyligen varit med i och höll på att vinna. Hon frågade hans mor vem som hade lämnat ut hennes telefonnummer. Hans mor berättade att hon hade fått det från Mäklaren. Budgivare 1 sa då att hon hade varit på många visningar och inte kom ihåg vilken lägenhet hon bjudit på eller hur mycket hon bjöd.

Han vill skjuta in här att detta är bara 2-3 veckor efter att budgivare 1 hade lagt ett bud i en budgivning som hon höll på att vinna. Han kommer att återkomma till denna punkt senare då budgivare 1, enligt dokumentation han fått från mäklarförbundet, gjorde mer än att bara lägga ett bud över telefon.

Hans mor frågade budgivare 1 om hon hade lagt bud på en lägenhet på X-gatan. Budgivare sa att hon hade bjudit på en lägenhet men visste inte om det var X-gatan 8 eller 10 och hur mycket hon bjöd. Hans mor frågade budgivare 1 om hon kom ihåg vilken våning lägenheten var på. Budgivare 1 svarade nej. Hans mors följdfråga till detta var om lägenheten var belägen på femte våningen. Budgivare 1 sa att hon trodde det.

Detta var ännu en sak som bekräftade hans misstankar. Lägenheten i fråga befinner sig på åttonde våningen, högst upp i byggnaden med fantastisk utsikt. Om den hade varit belägen på någon av våningarna två till sju så hade han trott på att hon kunde ha glömt det. Hon kanske inte mindes våningsplanet, men hon borde ha kommit ihåg att den var belägen högst upp.

Efter samtalet gick hans mor tillbaka till kontoret och pratade med ZZ och gav honom listan på budgivarna som Mäklaren hade skrivit ner på ett papper. Hans mor meddelade ZZ att detta inte var korrekt: den ena sa han inte visste något och var arg och den andra sa att hon inte kom ihåg nummer, pris m.m. Hans mor bad ZZ att själv kontrollera och återkomma till henne. Här vill han notera att han personligen skulle ha sparat pappret som bevis, men hans mor var irriterad och besviken på mäklarna. Han klandrar henne inte för det.

Efter ett par dagar senare ringde budgivare nr 3 till hans mor och bad om ursäkt att han inte kunde prata med henne då han, budgivare 3, var sjuk. Budgivare 3 sa att han hade tittat på lägenheten och gett ett bud om 1 135 000 kr, men när Mäklaren meddelade att han, NN, hade lagt ett bud om 1 150 000 kr drog budgivare 3 tillbaka sitt bud och meddelade att han inte var intresserad längre. Detta var något som Mäklaren inte informerade honom om.

Den 17 maj skickade ZZ en sammanställning över händelserna som Mäklaren hade gjort, en sammanställning som var baserad på telefonsamtal, sms m.m. Med den sammanställningen och kopia på sms fick han bekräftelse på att det inte fanns någon budgivare. Enligt SMS-konversationerna skrev budgivare 1 att hon bjöd 1 160 000 kr, men att hon inte kunde betala själv utan behövde hjälp från sina föräldrar. Mer eller mindre samma sak som hans föräldrar tänkte göra och på samma sätt som hans föräldrar tänkte sig när hans mor pratade med Mäklaren om detta.

Budgivare 1 försökte även få tag i vicevärden/styrelseordföranden för att få veta om det gick bra att personer som inte skulle bo där var med och finansierade köpet. Hon fick dock inte tag i någon då kontoret var stängt och bara öppet måndagar och tisdagar. Detta är något som hennes pappa som bor på X-gatan 26 A borde veta.

Sammanfattning:

- Dokumentation har inte förts och information har inte getts ut på rätt sätt.
- Budgivare 1 var en gammal kollega, enligt Mäklaren själv, och hon visste inte att hon hade lagt ett bud på X-gatan 10 nr 166. I dokumentet "Dokumentation – Budgivning X-gatan 10 C" står det att Mäklaren har sålt budgivare 1:s gamla lägenhet på Y-gatan 37 under samma period. Hon specificerade inte när detta skedde, men man kan med säkerhet säga att det inte var mellan den 14 april och den 22 april. Det såldes bara en lägenhet på Y-gatan 37 mellan januari och juli, och det var inte Mäklarens företag som sålde den. Det intressanta här är att enligt Mäklaren själv, i tidigare nämnda dokument, uppger att budgivare 1 besökte visningen den 17 april då budgivaren hade bett Mäklaren om tips om objekt till salu i området. Längre ner i samma dokument har Mäklaren skrivit att det var tillträde på Y-gatan 37 den 21 april. Där frågar budgivare 1 om X-gatan 10 C fortfarande är tillgängligt. Detta kan inte ha skett ifall det inte fanns en lägenhet till salu på Y-gatan 37.
- Ingenstans i dokumentet står det att budgivare 1 själv gick och tittade på objektet.

- Budgivare 3 drog tillbaka sitt bud men Mäklaren informerade honom inte om det.

Att han begär ersättning med 95 000 kr är på grund av att budgivare 3 drog tillbaka sitt bud och var inte längre intresserad av lägenheten samt att budgivare 1 gav sitt första bud om 1 160 000 kr och samtidigt meddelade att hon inte hade klart med sin ekonomi. Banken skulle inte godkänna henne som låntagare, hon var tvungen att ha sina föräldrar med. Vad skulle hända om banken inte godkände hennes föräldrar som medlåntagare eller borgensmän? Vad skulle hända om föreningen inte gick med på det? Mäklaren informerade honom om att hans föräldrar inte fick vara inblandade i överlåtelseavtalet eller betalningen, att föreningen var väldigt petig med detta. Antingen hade hon fått information från föreningen i efterhand som sa att det var OK. Eller var det så att, om nu budgivare 1 var riktig, att hon gav bättre villkor till sina vänner.

Som han ser det blev han lurad att bjuda mot en fiktiv budgivare. Hade Mäklaren sagt att säljaren inte vill gå under ett specifikt pris, så som hon redan gjorde efter hans första bud, så hade de kunnat diskutera ett högre pris. Det är hans val om han vill betala mer än eller lika mycket som säljaren önskar, men att bli lurad till att betala överpris med hjälp av fiktiva budgivare är bedrägeri från motparten, i detta fall Mäklaren.

Mäklaren

Hon uppfattar det som att NN gör gällande att hon antingen har varit jävig eller kommit med fiktiva bud för att pressa upp priset på bostadsrättslägenheten. Av de ingivna handlingarna att döma är det dock oklart om NN yrkar ersättning med 60 000 kr eller 95 000 kr.

Hon förstår det som att skillnaden i yrkandet hänförs till budgivare 3 som lade budet om 1 135 000 kr. Om NN yrkar ersättning med 95 000 kr uppfattar hon det som att han gör gällande att budet från budgivare 3 inte var giltigt. Om NN däremot yrkar ersättning med 60 000 kr uppfattar hon det som att denne medger att budet från budgivare 3 var giltigt.

Då NN i en bilaga till sin anmälan till FRN medger att han har fått bekräftat från budgivare 3 att denne lade ett bud om 1 135 000 kr och att NN därmed godkänner detta bud, utgår hon från att NN inte längre har några invändningar emot budet från budgivare 3 och att hans yrkande därför uppgår till 60 000 kr. Hon förstår det som att NNs yrkande om 60 000 kr utgör skillnaden mellan det pris som han har betalat för bostadsrätten (1 195 000 kr) och budet från budgivare 3 (1 135 000 kr).

Eftersom hon har uppfattat det som att budet från budgivare 3 har accepterats av NN kommer hon i denna inlaga inte kommentera detta närmare utöver det som behövs för att förklara hela händelseförloppet kring budgivningen. För det fall hon har uppfattat NN fel i denna del, vill hon ges möjlighet att utveckla sin argumentation gällande budet från budgivare 3.

Händelseförlopp

Bostadsrättslägenheten var utannonserad med utgångspriset 1 195 000 kr, vilket var det pris som hon i samförstånd med säljaren ansåg utgjorde marknadspriset samt vad säljaren kunde tänka sig att sälja lägenheten för.

Visning hölls den 17 april 2017. Vid visningen närvarade bland annat NN, NNs mor YY och fadern till den person som sedan blev benämnd budgivare 1 i budgivningslistan.

Dagen efter visningen, det vill säga den 18 april 2017, lade NN genom sin mor YY ett bud om 950 000 kr. När hon meddelade att säljaren troligtvis inte skulle acceptera budet, höjde YY budet till 1 050 000 kr. När hon därefter återkom och meddelade att säljaren inte accepterade budet om 1 050 000 kr höjde YY budet den 19 april 2017 till 1 100 000 kr.

På kvällen den 20 april 2017 hölls en privat visning av lägenheten för budgivare 3, varpå denne lade budet om 1 135 000 kr. Säljaren ville fundera på budet över natten. Då säljaren morgonen efter, det vill säga den 21 april 2017, ännu inte hade återkommit till henne, kontaktade hon YY för att informera om att det hade inkommit ett bud om 1 135 000 kr. En stund efter hennes och YYs kontakt meddelade säljaren att hon inte accepterade budet om 1 135 000 kr.

Senare på dagen den 21 april 2017 lade YY ett bud om 1 150 000 kr. Det stämmer, som NN gjort gällande, att detta bud inte finns med i budgivningslistan. Hon missade att registrera detta bud. Budet har emellertid hanterats korrekt på så sätt att det framfördes till säljaren som också valde att acceptera det. NN och YY ville dock se lägenheten en gång till innan kontrakt skrevs, varför en visning bokades in samma kväll kl. 17.30.

Innan den inbokade visningen med NN och YY senare på kvällen hade hon ett tillträde inbokat kl. 15.00 för en bostadsrättslägenhet på Y-gatan 37 som hon var ansvarig fastighetsmäklare för. Säljaren till denna bostadsrättslägenhet var budgivare 1. När hon träffade budgivare 1 i samband med tillträdet, bad budgivare 1 om hjälp med att hitta en lägenhet till henne, en 2:a eller 3:a, så snabbt som möjligt och

gärna i X-köping. Budgivare 1 frågade hur X-gatan 10C hade gått och fick då veta av henne att den förmodligen skulle bli såld under dagen för 1 150 000 kr.

NN har uppgivit i sin anmälan till FRN att det inte stämmer att hon har förmedlat någon lägenhet på Y-gatan 37 den 21 april 2017. Hon kan inte se vad detta har för betydelse för bedömningen av om hon ska anses skadeståndsskyldig gentemot NN, men vill ändå klargöra att det var tillträdet som ägde rum den 21 april 2017. Överlåtelsekontraktet för lägenheten på Y-gatan 37 blev undertecknat den 22 mars 2017, vilket också stämmer med den uppgift som NN själv har uppgivit i anmälan.

När hon kom till kontoret strax före kl. 17 på kvällen den 21 april 2017 och skulle förbereda överlåtelsekontraktet för det fall NN efter den inplanerade visningen bestämde sig för att köpa bostadsrättslägenheten, såg hon att hon hade fått ett sms från budgivare 1 som lade ett bud om 1 160 000 kr. I sms:et hade budgivare 1 skrivit 1,60, men hon följde upp sms:et med ett telefonsamtal där hon fick bekräftat att budgivare 1 menade 1 160 000 kr. Eftersom hon var på väg till visning och eventuell kontraktsskrivning med NN frågade hon om budgivare 1 var helt säker på sitt bud. Budgivare 1 svarade att det var hon och att hon skulle få hjälp av sina föräldrar med finansieringen.

Hon ringde först till säljaren för att meddela att det hade inkommit ett högre bud och sedan till YY. YY meddelade då att hon inte ville lägga något högre bud.

Mäklaren började ta fram ett utkast på kontraktshandlingar medan budgivare 1 och hennes familj försökte få kontakt med någon i bostadsrättsföreningens styrelse för att stämma av hur överlåtelseavtalet skulle utformas så att det inte blev några problem med medlemskap. Under denna tid hörde YY av sig igen och lade ett nytt bud på 1 170 000 kr. Den återstående budgivningen som ägde rum på kvällen den 21 april 2017 stod mellan budgivare 1 och YY, där YY slutligen vann budgivningen på 1 195 000 kr, vilket motsvarade utgångspriset på bostadsrättslägenheten.

När hon fick veta att budgivare 1 valde att stanna i budgivningen upprättade hon nya kontraktshandlingar som hon skrev ut för att ta med sig till lägenheten där hon skulle träffa NN och hans familj. När hon hade skrivit ut handlingarna upptäckte hon att budgivningslistan inte hade kommit med, varpå hon skrev ut den också. Dessvärre glömde hon budgivningslistan i skrivaren och fick den därför inte med sig.

Hon träffade NN och hans familj i lägenheten och efter att de tittat på lägenheten skrev de kontrakt på plats. Hon upptäckte då att hon inte hade fått med sig budgivningslistan och lovade att skicka den så fort hon hade möjlighet, vilket skedde på förmiddagen dagen efter. Efter önskemål från NN och YY försökte hon vid kontraktsskrivningen ta fram namn och kontaktuppgifter till de två andra budgivarna utifrån informationen i sin mobiltelefon, men den fullständiga budgivningslistan skickade hon dagen därpå.

Närmare bemötande av NNs påståenden

NN gör gällande att budgivare 1:s bud inte är giltiga då budgivare 1, enligt NN, inte hade finansieringen av köpet klar.

Inför en budgivning ställer hon alltid frågan till varje budgivare om de har lånelöfte klart eller hur de i annat fall tänker finansiera bostadsköpet. På fråga från henne, Mäklaren, uppgav budgivare 1 att hon hade lånelöfte klart, men att det var tillsammans med sina föräldrar. Då budgivare 1 tydligt uppgav för henne att finansieringen var klar hade hon ingen anledning att tro något annat. En fastighetsmäklare har ingen skyldighet att begära in handlingar från budgivare som visar att finansieringen av bostadsköpet är klar, men brukligt är att fastighetsmäklaren frågar budgivare om de har klart med finansieringen, vilket också har skett i aktuellt fall.

Den sms-korrespondens mellan henne och budgivare 1 som NN hänvisat till som stöd för hans uppfattning att budgivare 1 inte skulle ha haft finansieringen klar, ger inte stöd för NN:s påstående. Hon hade flera efterföljande telefonsamtal med budgivare 1 som då uppgav, som ovan nämnts, att finansieringen var klar. Sms-korrespondensen utgör endast en liten del av de kontakter som hon hade med budgivare 1. Det finns flera sätt att finansiera ett köp på och sms-korrespondensen talar inte emot hennes uppfattning att budgivare 1 hade finansieringen klar. Så vitt hon vet lämnade budgivare 1 giltiga bud i avsikt att köpa bostadsrättslägenheten. Det finns inget, som har kommit till hennes kännedom, som talar för att budgivare 1 inte skulle ha kunnat genomföra köpet. Den omständigheten att budgivare 1 och hennes familj sökte någon i bostadsrättsföreningens styrelse för att prata om hur överlåtelseavtalet kunde utformas ändrar inte på detta.

Att bud inkommer i sista stund precis innan överlåtelsekontrakt är planerat att undertecknas mellan säljare och köpare är ingenting ovanligt. Inte heller att budet kommer från en ny budgivare som inte varit delaktig i budgivningen tidigare. En fastighetsmäklare kan inte hindra en budgivare från att lägga bud och fastighetsmäklaren har även en skyldighet att framföra samtliga bud till säljaren, även om det sker direkt innan en planerad kontraktsskrivning. Det är säljaren som i detta

läge väljer om denne önskar avsluta affären med den tänkta köparen eller om han eller hon önskar gå vidare med den nya budgivaren eller avvakta en eventuell fortsatt budgivning.

NN har också gjort gällande att hon har varit jävig. Hon uppfattar det som att NN menar att hon skulle ha varit jävig genom att ha sagt att budgivare 1 är en tidigare kollega till henne. Hon har aldrig sagt att budgivare 1 är en tidigare kollega till henne eftersom det inte förhåller sig på det sättet. Däremot har hon vid något tillfälle sagt att budgivare 1 är en tidigare kund till henne. Som ovan nämnts förmedlade hon budgivare 1:s bostadsrättslägenhet på Y-gatan 37. Hon kan inte se på vilket sätt hon skulle ha varit jävig i förmedlingen av här aktuell bostadsrättslägenhet.

Om FRN skulle komma fram till att hon ändå har agerat oaktsamt vid utförandet av sitt uppdrag, är det hennes uppfattning att den skada som NN eventuellt ska anses ha lidit inte uppgår till mer än 45 000 kr. Säljaren accepterade aldrig budet om 1 135 000 kr som kom från budgivare 3 utan det första budet som säljaren accepterade var YY:s bud om 1 150 000 kr. Skadan ska i så fall beräknas som skillnaden mellan erlagd köpeskilling om 1 195 000 kr och accepterat bud om 1 150 000 kr, vilket är 45 000 kr.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis hade hon fått information från budgivare 1 att denna hade finansieringen klar för att kunna genomföra köpet av bostadsrättslägenheten, även om det skulle ske tillsammans med hennes föräldrar. Hon har inte haft någon anledning att ifrågasätta detta besked från budgivare 1.

Hon har inte agerat oaktsamt vid utförandet av förmedlingsuppdraget eller varit jävig och är därmed inte skadeståndsskyldig gentemot NN. Om FRN skulle anse att hon har agerat oaktsamt så kan skadan som NN eventuellt ska anses ha lidit inte uppgå till mer än 45 000 kr.

NN har genmält:

Det är korrekt att han först ville ha ersättning om 60 000 kr. Sedan han fick veta att budgivare 3 hade dragit sig ur budgivningen och dragit tillbaka sitt bud om 1 135 000 kr, uppgår hans yrkande till 95 000 kr. Budgivare 1 hade inte ekonomi för att köpa lägenheten och kunde inte ha fått ett lån på egen hand och på så kort tid. Budgivare 1:s första bud kom in kl. 16.12 fredagen den 21 april 2017, efter att bankerna var stängda. Enligt sms-konversation som han tagit del av kände Mäklaren till att budgivare 1 inte kunde få lån på egen hand. Budgivare 1 sa själv att hon

måste ta lånet tillsammans med två familjemedlemmar och att de skulle prata med föreningens vicevärd/ordförande för att kontrollera om det var OK att alla tre fick vara med på kontrakten.

Enligt Mäklaren var budgivare 1 en kollega, det nämnde hon första gången det kom på tal i samband med kontraktsskrivningen. I efterhand sade Mäklaren att budgivare 1 var en kund och att hon hade sålt hennes lägenhet på Y-gatan 37. Det är väldigt stor skillnad mellan kollega och kund. De var fem personer som hörde att hon sa att budgivare 1 var en gammal kollega. De reagerade på det och frågade om hon kunde göra så.

Han har tittat på Booli igen men kan inte se någon information om att Mäklaren skulle ha sålt en lägenhet på Y-gatan 37, varken den 22 mars eller den 21 april. Det har nog tagits bort av Booli. Det skulle underlätta för alla om Mäklaren kunde förse FRN med kopior av kontrakten eller annan dokumentation som är undertecknade av köpare/säljare.

När YY frågade Mäklaren om möjligheterna till att flera köpare skulle vara med på kontraktet sa hon nej. Föreningen var väldigt petig och korrekt med vem som fick vara med i kontraktshandlingarna. Första gången han träffade Mäklaren var utanför föreningens kontor. Som svar på hans fråga berättade Mäklaren att föreningens kontor väldigt sällan var öppet. Mäklaren avsåg att skriva kontrakt med någon som hon visste skulle få problem med föreningen och hon visste att sannolikheten att få prata med någon på föreningens kontor var väldigt liten. Ändå förberedde hon sig för kontraktsskrivning med budgivare 1. Han ser detta som att Mäklaren gav budgivare 1 bättre villkor än hon gav honom genom att gå med på detta och att hon missköter sitt jobb som mäklare gentemot honom som budgivare och mot säljaren.

Enligt Mäklarens svar till YY så ville inte föreningen att personer som inte skulle bo i lägenheten inte heller skulle vara med och finansiera köpet eller vara med på kontrakten. Både Mäklaren och budgivare 1 kände till detta. Att säga att budgivare 1 hade finansieringen klar saknar betydelse när Mäklaren visste att föreningen inte skulle acceptera henne som köpare.

Om budgivare 1 endast hade sagt att hon hade ett lånelöfte färdigt, så kan man anse att skulden ligger på budgivare 1. Mäklaren fick dock veta att budgivare 1 endast fick ett lånelöfte om hennes familj var med på lånet. Som tidigare nämnt så skapar detta problem med föreningen. Antingen är Mäklaren jävig som gick med på detta eller så missköter hon sitt jobb genom att förbereda kontrakten. Oavsett vad så är det ett tjänstefel.

Om man ska ta Mäklaren på hennes ord om att budgivare 1 hade möjlighet att ta ett lån utan att behöva ha några medlåntagare, skulle budgivare 1 uppenbarligen inte behövt prata med föreningens vicevärd/ordförande.

Budgivare 1:s oförmåga att finansiera köpet utan några medlåntagare var den enda anledningen till att han sökte kontakt med föreningen. Mäklaren känner till detta då budgivare 1 har sms:at henne och uppenbarligen pratat med henne om det över telefon. Hur kan Mäklaren ha fullt förtroende för budgivare 1:s påstående att finansieringen var klar samtidigt som en försäljning till budgivare 1 hade förutsatt att föreningen ignorerade de krav man ställer på alla som köper lägenheter? Mäklaren sa själv till YY att föreningen inte går med på att finansieringen av ett lägenhetsköp sker med någon som inte kommer bo i lägenheten. Ändå gav Mäklaren rekommendationen till budgivare 1 att prata med föreningen, samtidigt som hon, Mäklaren, förberedde sig för kontraktsskrivning med budgivare 1.

Det finns många sätt att få ihop ekonomin för att köpa en lägenhet. Budgivare 1 valde ett lån från banken tillsammans med sin familj samt att försöka övertala föreningen att gå med på att bryta ett av sina egna krav. Han utgår från det budgivare 1 gjorde för att finansiera köpet av lägenheten, inte från det hon kunde ha gjort.

Enligt YY sade Mäklaren att säljaren troligtvis inte skulle gå med på hans första bud om 950 000 kr. Han höjde därför sitt bud till 1 050 000 kr. Detta skedde i samma telefonsamtal och Mäklaren informerade inte säljaren om det första budet innan hon gav rekommendationen. Antingen informerar Mäklaren säljaren om alla bud eller så väljer hon vilka bud hon vill presentera. Tänk på att hans bud om 950 000 kr var det första budet som kom in, cirka 20 dagar sedan försäljningen utannonserades. Vilken mäklare presenterar inte det första budet som kommer in efter så lång tid?

Angående skadan: då budgivare 1 inte uppfyllde föreningens krav kan han inte acceptera något av buden som lades den 21 april 2017. Detta innebär att man faller ner till budet på 1 150 000 kr. Enligt Mäklarens budhistorik finns det inget bud om 1 150 000 kr. Om detta dokument ska ses som ett officiellt dokument för att visa vem som har lagt vilket bud och när budet lades, så har han officiellt sett inte lagt något bud om 1 150 000 kr. Det innebär att budgivare 3:s bud om 1 135 000 kr är det högsta budet. Budgivare 3 drog dock tillbaka sitt bud under budgivningen och han kan därför inte acceptera det som ett giltigt bud. Det innebär att det högsta giltiga budet som lades, enligt Mäklarens budhistorik, är hans bud på 1 150 000 kr. Då mellanskillnaden är 95 000 kr så yrkar han på ersättning med detta belopp.

Han anser att Mäklaren har brutit mot följande paragrafer i fastighetsmäklarlagen:

- 20 §, felaktig dokumentation

Ett viktigt bud saknas, fel kronologisk ordning på budgivarna, information om att budgivare 3:s bud har dragits tillbaka saknas samt att han inte får veta att budgivare 1 inte uppfyller föreningens krav i budgivarlistan. Han anser att budgivare 1:s situation borde ha dokumenterats som ett villkor för budet enligt 20 § fastighetsmäklarlagen.

- 8 §, accepterar bud från en ogiltig budgivare

Mäklaren fick information om att budgivare 1 inte hade möjlighet att finansiera köpet utan medlåntagare. Mäklaren har uppgett att hon har haft många samtal med budgivare 1 och att hon hade fullt förtroende för att budgivare 1 klarade av att finansiera köpet utan några medlåntagare. I ett av dessa sms-meddelanden skrev budgivare 1 att hon endast fick lån om "alla tre" var med på lånet.

Mäklaren visste att budgivare 1 inte uppfyllde föreningens krav på att endast boende får vara med på kontraktshandlingarna. Båda två visste att det enda sättet att undvika medlemskapsproblem med föreningen är att antingen uppfylla kravet eller att få dem att göra ett undantag. Därav anledningen till att budgivare 1 och hennes familj försöker få tag i föreningens vicevärd/ordförande.

Hur kunde Mäklaren acceptera budgivare 1 som vinnare av en budgivning, eller ens som en budgivare, när hon visste att budgivare 1 skulle få problem med föreningen? Han anser att Mäklaren inte har tagit sitt ansvar mot säljare och köpare genom att godkänna bud från en ogiltig budgivare.

- 12 §, Budgivare 1 var kollega till Mäklaren

Då Mäklaren kallade budgivare 1 en kollega i samband med kontraktsskrivningen anser han att hon även bröt mot denna paragraf.

Mäklaren har genmält:

Budgivare 3

NN gör gällande att budgivare 3 återkallade sitt bud om 1 135 000 kr och att hans bud således inte är giltigt.

Budgivare 3 lade sitt bud om 1 135 000 kr på kvällen den 20 april 2017 efter att han hade varit på en privat visning av lägenheten. Säljaren ville fundera på budet över natten. Dagen efter, den 21 april 2017, meddelade säljaren att hon inte accepte-

rade budet. När hon, Mäklaren, informerade budgivare 3 om att säljaren inte accepterade hans bud, valde han att stanna i budgivningen. Hon fick inte någon information från budgivare 3 om att denne drog tillbaka sitt bud på så sätt att det inte längre skulle gälla. Det bud som budgivare 3 hade lagt gällde således fortfarande, men han valde att stanna i budgivningen och ville inte lägga ett högre bud än så.

Budgivare 1

Vid en budgivning lägger budgivarna bud som registreras av fastighetsmäklaren i en budgivningslista och framförs till säljaren. Det är säljaren som bestämmer vem denne vill sälja sin bostad till. I regel brukar den som lägger det högsta budet få köpa bostaden, men vem som får köpa bestämmer säljaren och inte mäklaren.

Budgivare 1 lade på eftermiddagen den 21 april 2017 ett bud om 1 160 000 kr. När hon informerade YY om budet fick hon till svar att YY inte ville lägga något högre bud. Då säljaren var villig att låta sälja bostadsrättslägenheten till budgivare 1, som då hade lagt det högsta budet, började hon att förbereda kontraktshandlingarna.

Så vitt hon förstår gör NN gällande att den enda möjligheten för budgivare 1 att kunna köpa bostadsrättslägenheten var antingen att hon uppfyllde bostadsrättsföreningens krav om att endast personer som ska bo i lägenheten står med i överlåtelsekontraktet eller att bostadsrättsföreningen gjorde ett undantag från denna regel. SMS-korrespondensen mellan budgivare 1 och henne den 21 april 2018 kl. 16:12 visar enligt NN att budgivare 1 inte kunde finansiera köpet utan att hennes föräldrar såsom medlåntagare stod med i överlåtelsekontraktet. NN gör även gällande att eftersom bostadsrättsföreningen enligt uppgift från henne inte godkänner en sådan lösning, skulle budgivare 1 få problem med att bli medlem i bostadsrättsföreningen och att hon, Mäklaren, visste om detta. Som hon tidigare uppgett hade hon efter den sms-korrespondens som NN hänvisar till haft flera telefonsamtal med budgivare 1. Budgivare 1 uppgav då, på uttrycklig fråga från henne, att finansieringen var klar men att den skulle ske tillsammans med hennes föräldrar. Hon lämnade samma information till budgivare 1 och även till säljaren som hon hade gjort till YY om att det kunde bli problem med medlemskap i bostadsrättsföreningen om hennes föräldrar skulle stå med i överlåtelsekontraktet men inte bo i lägenheten. Hon rekommenderade budgivare 1 att prata med styrelsen i bostadsrättsföreningen om hon hade fler frågor kring detta. Anledningen till att budgivare 1 ville komma i kontakt med styrelsen var för att hennes föräldrar redan var medlemmar i föreningen och hon, budgivare 1, ville höra om denna omständighet kunde ha någon betydelse.

Budgivare 1 hade, som ovan nämnts, uppgivit till henne att finansieringen var klar. En eventuell kontakt med styrelsen var således inte avgörande för finansieringen. Finansiering av ett bostadsköp kan ske på olika sätt. Att föräldrar står som medlåntagare innebär inte att de även måste stå med som ägare till bostaden i överlåtelsekontraktet. Hon har inte haft någon anledning att tro att budgivare 1 inte skulle kunna genomföra ett köp av lägenheten.

Beträffande NN:s påståenden och frågor om försäljningen av bostadsrättslägenheten på Y-gatan 37 hänvisar hon till vad hon tidigare har anfört.

NN och YYs bud

En fastighetsmäklare ska presentera alla inkomna bud för en säljare. Hon visste emellertid att säljaren ville ha 1 195 000 kr för lägenheten. Det var det pris som hon i samförstånd med säljaren ansåg utgöra marknadspriset och det pris som säljaren kunde tänka sig att sälja för. När YY under telefonsamtal med henne den 18 april 2017 lämnade det första budet på 950 000 kr, meddelade hon, Mäklaren, att säljaren troligtvis inte skulle godta det. YY höjde då omgående i samma telefonsamtal sitt bud till 1 050 000 kr, vilket NN också bekräftat i en inlägga. Hon meddelade YY att säljaren troligtvis inte skulle acceptera det budet heller, vilket säljaren inte gjorde.

Eftersom säljaren inte accepterade 1 050 000 kr hade hon inte heller godtagit 950 000 kr. Då YY i ett och samma telefonsamtal höjde sitt bud från 950 000 kr till 1 050 000 kr fanns ingen möjlighet eller anledning för henne, Mäklaren, att till säljaren enskilt framföra YYs första bud på 950 000 kr. Budet finns emellertid registrerat i budgivningslistan och hon informerade även säljaren om telefonsamtalet med YY, så båda buden framfördes till säljaren.

Det finns inte något orsakssamband mellan den skada som NN anser sig ha lidit och den omständigheten att hon till säljaren inte enskilt framförde YYs första bud om 950 000 kr.

Budgivningslistan

YY har enligt uppgift både från NN och från henne lagt ett bud om 1 150 000 kr den 21 april 2017, efter att budgivare 3 hade lagt sitt bud om 1 135 000 kr. Hon har tidigare bekräftat att budet av misstag inte har angetts i budgivningslistan, men det har framförts till säljaren som också accepterade budet. En visning bokades in samma kväll klockan 17:00 då NN önskade se lägenheten en sista gång innan han slutligt bestämde sig.

Budet om 1 150 000 kr borde ha funnits angivet i budgivningslistan. Avsaknaden av budet i budgivningslistan innebär dock inte att budet inte existerar. NN har själv bekräftat att detta bud har lagts. Avsaknaden av budet i budgivningslistan har inte orsakat NN någon skada.

Som angetts tidigare hade hon för avsikt att ta med sig budgivningslistan till kontraktsskrivningen, men hon glömde den i skrivaren. Hon skickade den dock dagen därpå. Det föreligger inte något orsakssamband mellan den skada som NN påstår sig ha lidit och den omständigheten att han inte fick budgivningslistan vid kontraktsskrivningen utan först dagen därpå.

Skada

Hon bestrider att NN har lidit någon skada över huvud taget.

Som hon tidigare uppgett så kan, i händelse av att FRN anser att hon har agerat oaktsamt, den skada som NN anser att han har lidit inte uppgå till mer än 45 000 kr.

Säljaren accepterade inte budgivare 3:s bud om 1 135 000 kr. Säljaren var således inte villig att sälja lägenheten för detta pris. Att den skada som NN menar att han har lidit ska beräknas som skillnaden mellan köpeskillingen om 1 195 000 kr och YYs bud om 1 100 000 kr stämmer således inte eftersom han inte hade fått köpa lägenheten för 1 100 000 kr. Även om budgivare 3 skulle ha återkallat sitt bud, saknar den omständigheten betydelse eftersom säljaren ändå inte godtog att sälja lägenheten för 1 135 000 kr.

Säljaren var villig att låta NN köpa lägenheten för 1 150 000 kr och en eventuell skada ska därför beräknas som skillnaden mellan köpeskillingen om 1 195 000 kr och budet om 1 150 000 kr, vilket är 45 000 kr.

Fastighetsmäklarlagen

NN gör gällande att hon har brutit mot 8, 12 och 20 §§ i fastighetsmäklarlagen ("FML").

Hon bestrider att hon har brutit mot 8 § FML. Hennes inställning till det som NN har framfört i denna del har redogjorts för ovan under rubriken "Budgivare 1".

Hon bestrider att hon har brutit mot 12 § FML. En kollega faller inte in under begreppet närstående i 12 § FML. Oavsett saknar det betydelse då budgivare 1 inte

är en kollega till henne. Budgivare 1 är en tidigare kund som hon förmedlade en bostadsrättslägenhet åt.

Hon bestrider att hon har brutit mot 20 § FML. Hon har upprättat en korrekt budgivningslista i enlighet med de krav som uppställs i 20 § FML. Det enda bud som saknas i budgivningslistan är YYs bud om 1 150 000 kr. Som redogjorts för ovan har denna omständighet emellertid inte orsakat NN någon skada.

Med uttrycket i 20 § FML att fastighetsmäklaren även ska ange "villkor för budet" menas att det ska anges om en budgivares bud är förenat med ett särskilt villkor, exempelvis om viss tillträdesdag önskas eller att budet endast gäller under en viss tid. Om villkoret inte infrias så faller oftast budet, det vill säga det gäller inte längre. Budgivare 1 uppgav inte något sådant villkor för sina bud.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat budgivningslistan och sms-korrespondens mellan Mäklaren och budgivare 1.

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. Orsakssambandet ska också vara adekvat. Det betyder att skadan ska vara en någorlunda typisk och förutsebar följd av åsidosättandet.

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.

Budgivare 1

NN har gjort gällande att han bjöd mot ett i praktiken fiktivt bud, detta eftersom budgivare 1 behövde hjälp med finansieringen av sina föräldrar och då föreningen inte godkände att en förälder och ett barn köpte en bostadsrätt tillsammans.

En bostadsrättsförening har i regel rätt att vägra medlemskap om två eller flera personer köper en bostadsrätt tillsammans. Undantag gäller om det är tillåtet enligt stadgarna eller om köparna är gifta eller sambor med varandra, se 2 kap. 6 § bostadsrättslagen. En förening kan alltså normalt vägra medlemskap för en förälder och ett barn som köper en bostadsrätt tillsammans, och det är inte ovanligt att föreningar utnyttjar denna möjlighet. Som Mäklaren påpekat kan emellertid en förälder finansiera ett barns bostadsrättsköp på annat sätt, nämligen genom att föräldern upptar ett lån i bank och att barnet pantsätter lägenheten till säkerhet för förälderns skuld till banken (s.k. tredjemanspant). En sådan lösning kan en bostadsrättsförening inte invända mot. Det fanns alltså inget skäl för Mäklaren att betrakta budet som fiktivt bara för att budgivare 1 behövde hjälp med finansieringen av sina föräldrar. Inte heller i övrigt har det visats att det fanns skäl för Mäklaren att behandla budet från budgivare 1 på något särskilt sätt. Med andra ord är det inte visat att Mäklaren agerade oaktsamt i denna del.

Budgivare 3

NN har gjort gällande att budgivare 3 återkallade sitt bud och att Mäklaren inte informerade honom om det.

Nämnden har i ett tidigare beslut, FRN 69/17, ansett att en mäklare är skyldig att informera om att ett bud har återkallats. NN, som har bevisbördan, har dock inte visat att budgivare 3 återkallade sitt bud.

Nämnden tillägger dessutom att slutfasen av budgivningen stod mellan NN och budgivare 1. Budgivare 3:s första och enda bud var på 1 135 000 kr och därefter lade NN och budgivare 1 sammanlagt sju bud. Därmed saknar det betydelse om budgivare 3 återkallade sitt bud eller inte. Frågan om budgivare 3 återkallade sitt bud hade varit relevant om nämnden hade ansett att budgivare 1 aldrig hade kunnat bli köpare av lägenheten, exempelvis på grund av att medlemskap inte skulle ha beviljats av bostadsrättsföreningen, men som framgått ovan anser nämnden inte att så var fallet.

Sammanfattningsvis i denna del har NN varken visat att Mäklaren agerade oaktsamt eller att han lidit någon skada på grund av den påstådda oaktsamheten.

Budgivningslistan

Mäklaren gjorde fel när hon inte noterade NNs bud om 1 150 000 kr i budgivningslistan. Det är emellertid ett fel som helt saknar betydelse för den påstådda skadan; budgivningen och köpet hade ju inte utspelat sig på något annat sätt om budet hade noterats i budgivningslistan. Annorlunda uttryckt finns det inget orsakssamband i denna del.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Eva Nordin, Konsumentvägledarnas förening, 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. Den som har begärt ersättning av en fastighetsmäklare och är missnöjd med beslutet kan dock väcka talan i allmän domstol.