

**Anmälare**

NN och YY

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Biträdande förbundsjuristen Emil Cargill-Ek

**Saken**

Skadestånd, nedsättning av provision

---

**BESLUT**

Mäklaren rekommenderas att betala 20 000 kr till NN och YY.

---

**YRKANDE M.M.**

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 587 413 kr.

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

**BAKGRUND**

Genom köpekontrakt den 12 juni 2018 överlät NN och YY fastigheten XX för 4 995 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

NN och YY har gjort gällande att provisionen ska sättas ned från 99 900 kr till 12 487 kr. Därutöver har de begärt skadestånd med 500 000 kr. Grunden är att Mäklaren på olika sätt ska ha motverkat en försäljning till en viss spekulant.

## GRUNDER

### NN och YY

Deras fastighetsaffär fungerade bra fram till dess att köpekontraktet skickades till köparna i Stockholm. Köparna skrev inte på kontraktet meddetsamma eller skickade tillbaka det påskrivet. Mäklaren fick det först den 12 juni vad de förstår. Handpenningen skulle vara inbetald senast den 8 juni. De påminde Mäklaren vid flera tillfällen med början den 5 juni, enligt deras sms. Handpenningen blev inte inbetald förrän den 12 juni. De anser att det var ett kontraktsbrott; handpenningen betalades fyra dagar för sent.

Den 12 juni sms:ade Mäklaren att hon skulle komma till dem för underskrifter på köpekontraktet. När hon kom till dem kl. 14.15 sa hon att hon hade något att berätta, men det inte var något farligt eller allvarligt. Hon ville inte berätta vad det gällde förrän de hade satt sig för att skriva under handlingarna. Omkring kl. 14.30 berättade hon att dagen innan, den 11 juni kl. 15.00, hade hon fått ett telefonsamtal från en kund som ville bjuda 4 900 000 kr för deras fastighet. Mäklaren sa till kunden att budet är för lågt och de hade ett bud på 4 995 000 kr. Kunden höjde då budet till 5 050 000 kr. De blev överraskade att en kund hade gett bud utan att de hade fått information om detta under ett helt dygn. De hade haft kontakt med Mäklaren på sms klockan 18.19 samma dag som kunden gav budet, vilket innebär att Mäklaren undanhöll att hon fick ett bud kl. 15.00 samma dag. På tisdagen den 12 juni kl. 11.20 sms:ade Mäklaren dem att hon skulle komma ner på eftermiddagen efter kl. 14.00 för att de skulle skriva på köpekontraktet, men inte heller då informerade hon dem om budet.

De frågade varför hon inte hade meddelat dem om budet i sina två sms. De fick till svar att hon skulle ha gjort det, men att hon inte haft tid. Hon sa att hon haft mycket att göra och att hon jobbade halvtid.

De krävde att Mäklaren skulle ringa kunden som gett budet och ge denne möjlighet att höja budet, men hon ville absolut inte berätta för köparen i Stockholm att det fanns en ny budgivare. Vad de förstod handlade det om att banken i Stockholm skulle ha en kopia av köpekontraktet före kl. 15.00 för att betala ut handpenningen. De bad att de skulle få tänka på saken, men det nekades dem. Mäklaren skulle på en visning kl. 15.00 och sedan skulle hon på ytterligare en visning och mellan de två visningarna hann hon inte komma tillbaka till dem. Den nya budgivaren sträckte sig till ett bud om 5 200 000 kr, men enligt Mäklaren skulle de inte kontakta köparna i Stockholm. En budgivning är igång fram tills båda parter har skrivit under köpekontraktet, men de kände sig pressade att underteckna.

Det hör till saken vad NN pratade med Mäklaren om den 7 juni. "Vad händer om det skulle komma in en ny budgivare när köpekontraktet är i Stockholm", frågade NN. "Då ska man göra följande", sa Mäklaren. "Jag meddelar er budet omgående och att det är ni som bestämmer vad som ska hända." Det var vad som hände, de fick ett nytt bud, men de fick inte något meddelande om det nya budet förrän ett dygn efter att budet kommit och med press på att vi skulle skriva på för att banken i Stockholm väntade på en kopia.

Vad den här affären kunnat landa på vet ingen av dem. På grund av det inträffade yrkar de ersättning. De vill betala 0,25 procent på köpeskillingen i provision, eller 12 487 kr. Inte två procent som angavs i uppdragsavtalet. Därutöver yrkar de på skadestånd om 500 000 kr då handläggningen varit felaktig.

De vill kommentera ytterligare ett par saker:

Mäklaren framhöll starkt när de fick upplysning om en ny budgivare att budgivaren BB var en person som bjöd på många fastigheter i X-köping. Hon gjorde sken av att han inte var seriös. Skulle han köpa deras fastighet skulle hon förlora halva arvudet då han varit och tittat på deras fastighet när de hade en annan mäklare. Varför hon informerade dem om detta kan de inte förstå. Som säljare hade de inte med det att göra. Varje bud som ges måste anses vara seriöst till motsatsen bevisas.

Mäklaren har, genom sitt ombud, uppgett att de själva hade möjlighet att kontakta köparna i Stockholm när hon själv vägrade. Detta hade de inte möjlighet till då Mäklaren ensam hade rättighet att sälja fastigheten. De hade ett avtal med henne att hon hade ensamrätt till försäljningsuppdraget. De hade varken namn, mejladress eller telefonuppgifter till köparna i Stockholm.

Mäklaren har vidare uppgett att hon inte kunde ge dem budet samma dag som det inkom, den 11 juni omkring kl. 14.20, då hon var ledig då. Mäklaren hade en mejlkonversation med YY kl. 18.19 där Mäklaren skrev att hon hade varit på möten hela dagen och att posten inte hade kommit när hon lämnade kontoret, så ledig hade hon inte varit. Tidigare hade de endast haft mejlkonversation eller möjligtvis telefonkontakt, inga personliga möten. Mäklaren kunde mycket väl ha skrivit i mejlet angående budet eller ringt dem, eftersom hon arbetade den dagen.

### **Mäklaren**

Ett förmedlingsuppdragsavtal undertecknades med NN och YY den 27 mars 2018. Efter att NN och YY beslutat att godta ett bud på 4 995 000 kr för fastigheten, skick-

ades ett köpekontrakt för underskrift till köparna i Stockholm den 1 juni 2018. Köparna skrev under köpekontraktet den 6 juni 2018 och hon fick tillbaka det underskrivna kontraktet den 12 juni 2018. Handpenningen skulle enligt köpekontraktet betalas senast den 8 juni 2012, men betalades av köparna först den 13 juni 2018.

Måndagen den 11 juni 2018 blev hon kontaktad av BB som la ett bud på fastigheten om 4 900 000 kr. Hon berättade för honom att det fanns en spekulant som hade lagt ett bud på 4 995 000 kr. BB höjde då sitt bud till 5 050 000 kr. Hon skickade senare samma dag ett sms till NN och YY för att höra när de skulle kunna träffas. Dagen efter, den 12 juni 2018, fick hon svar från NN och YY och de kom överens om att hon skulle komma till NN och YY kl. 14 samma dag.

Vid mötet fick NN och YY information om att det hade kommit in ett nytt bud på fastigheten. Efter att ha diskuterat alternativen kontaktade hon, enligt NN och YY:s önskemål, budgivaren BB. Denne höjde sitt bud till 5 100 000 kr varefter NN och YY framförde ett motbud på 5 300 000 kr. BB ville inte gå högre än 5 200 000 kr, vilket NN och YY anmälarna inte godtog. Därefter beslutade NN och YY att underteckna köpekontraktet med en köpeskillning om 4 995 000 kr.

#### *Köpekontraktet och handpenningen*

Att köparna i Stockholm dröjde med att skicka tillbaka det underskrivna köpekontraktet, samt att handpenningen betalades vid ett senare tillfälle än vad som anges i köpekontraktet, är inget som hon kan lastas för. Hon skickade över köpekontraktet till köparna och hade därefter inte något ansvar för att det undertecknades av dem. Hon kontaktade köparna ett flertal gånger och NN och YY fick information om situationen. Hon anser inte att hon åsidosatte sina skyldigheter i samband med dröjsmålet från köparnas sida. Tvärtom: genom kontakterna med köparna verkade hon för att de skulle fullgöra sina skyldigheter.

#### *Information om bud*

Det stämmer att budet på 5 050 000 kr från BB inkom den 11 juni 2018 kl. 14.29 och att NN och YY informerades om budet dagen efter, den 12 juni 2018. När NN och YY hade informerats om budet diskuterade de tillsammans med henne hur budet skulle hanteras. Bland annat diskuterade de om det fanns en möjlighet att skriva kontrakt med BB den 13 juni 2018. NN och YY gav sig dessutom in i en budgivning med Björn B och fick denne att höja sitt bud till 5 200 000 kr. Eftersom NN och YY vid den tidpunkten ännu inte hade skrivit under köpekontraktet, fanns det

en möjlighet för dem att gå vidare med BB som köpare istället för paret i Stockholm. NN och YY hade alla möjligheter att överväga och godta BB:s bud. Efter övervägande valde de att skriva under köpekontraktet med köparna från Stockholm.

NN och YY har påstått att hon upplyste dem om att BB var en person som bjöd på många fastigheter i X-köping och att han var oseriös. Det stämmer inte. Hon informerade NN och YY om att BB samtidigt bjöd på en annan fastighet. Hon påstod aldrig att BB var en oseriös budgivare. Däremot uppgav NN och YY till henne att de inte ville sälja till BB eftersom de uppfattade honom som otrevlig. NN och YY har vidare anfört att hon skulle ha informerat dem om att hon skulle förlora halva arvodet om BB blev köpare av fastigheten, detta eftersom han hade varit spekulant på fastigheten i samband med att en annan mäklare hade i uppdrag att förmedla fastigheten. Det stämmer att detta diskuterades, men det var inte hon som tog upp detta. NN sa till henne att det vore bra om priset för fastigheten gick upp eftersom hennes arvode skulle bli högre då. Hon informerade då om att den mäklare som tidigare hade haft förmedlingsuppdraget skulle kunna ha rätt till provision.

NN och YY har vidare påstått att hon och NN och YY hade en mejlkonversation med varandra den 11 juni 2018 kl. 18.19. I mejlet uppgav hon att hon hade suttit i möten hela dagen. Detta, menar NN och YY, tyder på att hon inte var ledig den dagen. Hon har aldrig påstått att hon var ledig hela dagen. Däremot hade hon slutat tidigare den dagen och hade gått från arbetet när BB:s bud inkom.

Det stämmer inte att hon hade någon mejlkonversation med NN och YY den dagen. Däremot skickade hon iväg ett sms till NN och YY. Hon hade problem med att få iväg sms med sin telefon den aktuella dagen. Hon fick flera felmeddelanden om att sms inte kunde levereras när hon försökte skicka dem. När hon tog emot sms från andra personer kom dessa flera gånger. Hon var på ridning med sin dotter när hon försökte skicka sms till de NN och YY. Täckningen där hon befann sig var dålig, men ett av sms:en gick fram till en av makarna. NN och YY var intresserade av att veta om köparna hade skickat tillbaka det påskrivna köpekontraktet, och i sms:et meddelade hon dem att hon suttit i möten hela dagen och att posten inte hade kommit när hon lämnade kontoret. Hon frågade också NN och YY vilken tid de var hemma under morgondagen så att de kunde träffas. På morgonen efter, den 12 juni 2018, fick hon ett sms från NN och YY att de var hemma mellan 13 och 17. Hon svarade då att hon skulle besöka NN och YY omkring kl. 14.00.

NN och YY har även påstått att de endast hade haft mejl- och telefonkontakt med henne tidigare under förmedlingsuppdraget, inga personliga möten. Det stämmer inte heller. Hon besökte NN och YY två gånger i samband med intag av fastigheten.

Hon träffade dem dessutom i samband med fotograferingen av fastigheten och även före och efter en visning.

#### *Kontakt med köparna*

Hon vägrade inte att ta kontakt med köparna i Stockholm för att informera om det nya budet som BB hade lagt. Hon informerade endast om att det kunde finnas en risk att köparna inte skulle stå fast vid sitt intresse av att köpa fastigheten om kontakt togs. Hennes uppfattning var att NN och YY inte ville riskera överenskommelsen som de hade med köparna i Stockholm och att de därför valde att skriva under köpekontraktet.

NN och YY har påstått att de inte hade några kontaktuppgifter till köparna i Stockholm. De hade därför inte någon möjlighet att själva kontakta köparna för att efterhöra hur de ställde sig till BB:s nya bud på fastigheten. Detta stämmer inte. Hon hade mejlat köpekontraktet till NN och YY den 30 maj 2018 innan hon skickade det med post till köparna i Stockholm den 31 maj 2018. I köpekontraktet fanns mejladresser och telefonnummer till köparna. Det kan tilläggas att det var upp till NN och YY att avgöra om de ville skriva under köpekontraktet utan att kontakt togs med köparna. Om det var av stor betydelse för dem hade de kunnat avvakta med att skriva under köpekontraktet och krävt att hon kontaktade köparna. NN och YY valde dock att skriva under köpekontraktet.

#### **NN och YY har genmält:**

När de bestämde sig för att sälja sin fastighet ville de anlita en auktoriserad mäklare eftersom de visste att det är en komplicerad affär. En av dem har arbetat som privatrådgivare i bank under mer än 40 år och handlagt många fastighetsaffärer i sitt dagliga arbete och har stor erfarenhet av detta.

#### *Handpenningen*

Mäklaren informerade dem i ett tidigt skede om att köparnas finansiering var klar. Att handpenningen inte betalades in i tid berodde då på att köparna dröjde med att skicka tillbaka köpeavtalet. Det är mäklarens uppdrag att se till att handpenningen betalas in i rätt tid. Om inte handpenning betalas in i rätt tid hamnar säljarna i en osäkerhetssituation om köparna är seriösa angående köpet eller inte. Det som anges i avtalet angående inbetalning av handpenning måste gälla, inget annat.

*Buden*

Bud nr 1 från BB inkom till Mäklaren den 11 juni 2018 kl. 14.20 och bud nr 2 kl. 14.29. Först ett dygn senare fick de information angående detta bud. Då hade de haft sms-konversation med Mäklaren två gånger under det dygnet. När Mäklaren berättade om budet frågade de varför hon inte hade informerat dem tidigare i sina sms eller ringt dem på telefon. Hon svarade att hon hade mycket annat att göra samt att hon arbetade deltid och att hon inte kunde sms:a. I något av hennes tidigare sms under detta dygn kunde hon informerat dem eller ringt dem. Informationen angående BB:s bud var av högsta prioritet för dem.

Att Mäklaren var ledig från sitt arbete den dagen, som hon säger, stämmer inte. Hon har själv upplyst dem om att hon arbetade den dagen.

När Mäklaren kom till dem den 12 juni 2018 cirka kl. 14.10 uttalade hon att hon hade något att berätta. "Det är inte något farligt eller allvarligt." De reagerade starkt på hennes uttryck/ordval. Hon väntade med att berätta vad det var som hade hänt. Först när de efter cirka 20 minuter satte sig vid bordet för att skriva under handlingarna berättar hon om budet från BB. För dem var det väldigt viktig och glädjande information, men Mäklaren framförde det som negativ information. Samtidigt ville hon skynda på att de skulle skriva under handlingarna eftersom hon, uppgav hon, hade lovat banken i Stockholm att skicka över mms med deras underskrifter före kl. 15.00. Hon påpekade detta flera gånger när de ville tänka på budet som precis presenterats för dem. De uppmanade henne att ringa BB, och hon höjde sitt bud. Då uppmanade de henne flera gånger att ringa till köparna i Stockholm, men Mäklaren vägrade att ringa. Hon uttryckte att köparna kunde bli arga, men de ville fortfarande att hon skulle ringa och upprepade det flera gånger. Det normala i en budgivning är att båda parter/budgivare får komma till tals. De reagerade starkt på hennes nekande. En säljare önskar att en budgivning ger ett högre pris på fastigheten. Det skulle ju vara en fördel både för dem och för Mäklaren eftersom hon hade procent på köpeskillingen i arvode. När de påtalade det, berättade Mäklaren att hon i så fall måste dela sitt arvode med den mäklare som de tidigare hade anlitat, eftersom BB hade tittat på deras hus tidigare. Detta har Mäklaren själv bekräftat.

Mäklaren har uppgett i sin inlägga att de som säljare skulle kontakta köparna. De hade gett Mäklaren ensamrätt att utföra uppdraget, då kunde de inte ringa runt till köpare eller intresserade personer.

De bad att Mäklaren skulle ge dem tid att tänka över situationen som uppstått, men de nekades detta. Hon hade andra uppdrag att utföra och banken i Stockholm

väntade på hennes mms. Detta var inte vad de tänkt sig när de anlidade en auktoriserad mäklare som skulle ta tillvara deras intressen.

Det stämmer att Mäklaren besökte dem personligen då hon tog in deras fastighet till försäljning samt även när fotografen var hos dem för att fotografera fastigheten, samt ett kort möte vid visningen. Konversationen efter visningen har skett utan personligt möte fram till fastighetsuppgörelsen den 16 juli 2018.

### **Mäklaren har genmält:**

#### *Handpenningen*

Det är inte hennes ansvar att köparna betalar in handpenningen i rätt tid. Hon kontaktade köparna vid flera tillfällen och påpekade vikten av att betala in handpenningen i rätt tid samt att skriva under och skicka tillbaka köpekontraktet. Hon har inte kunnat göra mer för att verka för att köparna skulle fullgöra sina skyldigheter.

#### *Buden*

Hon har aldrig påstått att hon var ledig hela dagen den 11 juni 2018. Hon arbetar heltid, men var ledig på eftermiddagen. Hon hade dålig täckning på sin mobiltelefon och hade inte möjlighet att föra ett samtal på ett professionellt sätt eftersom hon var med sin dotter på ridning. Trots det kontaktade hon NN och YY via sms för att se till att de kunde träffas dagen därpå. Eftersom de skulle träffas dagen därpå skulle det finnas möjlighet för henne och säljarna att diskutera budet från BB.

Det stämmer att hon hade kontakt med köparnas bank och att de pratade om att hon skulle skicka in en kopia på det underskrivna köpekontraktet till banken så att handpenningen skulle kunna betalas ut. Hon kom överens med banken att hon skulle mejla en kopia så fort hon hade fått säljarnas underskrifter på köpekontraktet. När NN och YY blev informerade om budet från BB ville de att hon skulle kontakta banken och försöka fördröja mejlet med kopian av köpekontraktet till banken. Hon svarade att hon inte ville ringa och hitta på en anledning till varför hon inte hade mejlat kontraktet. Om hon skulle kontakta banken ville hon säga som det var, att det hade kommit in ett nytt bud och att NN och YY ville fundera på det.

NN och YY har påstått att hon nekade dem att tänka över situationen som uppstått, hur de skulle agera på budet från BB och om de skulle kontakta köparna i Stockholm. Hon har inte nekat NN och YY tid att tänka över situationen, men när de diskuterade om de skulle kunna träffa BB för en kontraktsskrivning uppgav hon att hon inte hade möjlighet att delta samma dag, den 12 juni 2018, eftersom hon var



upptagen med andra uppdrag under eftermiddagen. Däremot hade hon möjlighet att medverka vid en kontraktsskrivning dagen efter den 13 juni 2018.

Hon har aldrig påstått att det var upp till NN och YY att kontakta köparna i Stockholm om de ville diskutera de nya buden från BB med köparna. Däremot hade NN och YY möjlighet att kontakta dem. Mäklarens ensamrätt i ett förmedlingsuppdrag hindrar inte att säljare och köpare kontaktar varandra. Som nämnts tidigare vägrade hon inte att ta kontakt med köparna i Stockholm för att informera om det nya budet som BB hade lagt. Hon informerade endast om att det kunde finnas en risk att köparna inte skulle stå fast vid sitt intresse att köpa fastigheten om kontakt togs. Hennes uppfattning var att NN och YY inte ville riskera överenskommelsen som de hade med köparna i Stockholm och att de därför valde att skriva under köpekontraktet. NN och YY hade flera gånger uttryckt en oro över att köparna inte skulle stå fast vid sitt köp och att köparna inte skulle skicka tillbaka köpekontraktet undertecknat.

## UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat en skärmdump över sms mellan parterna den 11 och 12 juni 2018.

## 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.

### *Allmänt om nedsättning av provision*

Enligt 24 § fastighetsmäklarlagen kan mäklarens provision sättas ned om mäklaren har åsidosatt sina skyldigheter mot köpare eller säljare. För nedsättning krävs inte att någon har lidit ekonomisk skada till följd av mäklarens agerande eller underlåtenhet att agera. Inte heller krävs det att åsidosättandet skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Om åsidosättandet är av ringa betydelse ska någon nedsättning enligt samma bestämmelse dock inte ske.

Mäklarens primära uppgift, och det som huvudsakligen motiverar rätten till provision, är att hitta en lämplig köpare till sin uppdragsgivare, se prop. 1994/95:14 s. 44. Det är därför främst brister i detta moment, kundanskaffningen, som kan medföra nedsättning av provisionen.

Det är uppdragsgivaren som normalt har bevisbördan för att sådana omständigheter föreligger som kan medföra rätt till nedsättning av provisionen. Kan ett påstående om att mäklaren har åsidosatt sina skyldigheter inte bevisas, kan någon nedsättning i regel inte utdömas.

Nedsättningens storlek beräknas enligt allmänna principer för prisavdrag vid utförande av tjänster. Som exempel kan nämnas det fall där inte hela tjänsten har blivit utförd. Nedsättning kan då ske med högst det belopp som det kostar uppdragsgivaren att få resterande del av tjänsten utförd av någon annan näringsidkare. I andra fall får en mer skönsmässig bedömningsmetod användas.

### *Handpenningen*

En mäklare ska bevaka att handpenningen kommer in i tid och meddela säljaren om det inte sker. Det stämmer däremot inte, vad NN och YY har anfört, att mäklaren har en skyldighet att se till att köparen betalar handpenningen.

I detta fall är parterna ense om att dröjsmålet med handpenningen berodde på att köparna inte undertecknade och returnerade köpekontraktet inom den tid som var förutsatt. Det är inget som Mäklaren kan lastas för.

### *Vidarebefordran av budet från BB till NN och YY*

Parterna är ense om att Mäklaren tog emot budet från BB på eftermiddagen den 11 juni, att hon vidarebefordrade det till NN och YY ungefär ett dygn senare och att det skedde vid en tidpunkt då det var planerat att NN och YY skulle underteckna köpekontraktet.

Någon generell regel om hur snabbt mäklaren ska vidarebefordra bud till säljaren går knappast att uppställa. Ett rimligt antagande är att bud ska vidarebefordras så snabbt att säljaren har möjlighet att fatta ett rationellt beslut vid valet av avtalspart. Kravet på snabbhet blir därmed beroende av omständigheterna i den konkreta affären. Det måste självklart också finnas en praktisk och rimlig möjlighet för mäklaren att vidarebefordra budet inom den angivna tiden.

Mäklaren har inte redovisat något skäl till varför hon dröjde med att vidarebefordra budet från BB. Även om hon hade problem med sin telefonuppkoppling den aktuella dagen, framgår det av utredningen att hon inte ens försökte informera NN och YY om budet. Av ingivna sms framgår att hon försökte sms:a NN och YY den 11 juni kl. 18.19, men det sms:et handlade inte om budet. Det framgår också att hon skickade ett sms den 12 juni kl. 11.19, vilket gick fram till NN och YY, men inte heller i det sms:et berördes budet. Eftersom det var planerat att NN och YY skulle underteckna köpekontraktet nästföljande dag, vilket också skedde, borde Mäklaren genast ha vidarebefordrat budet från BB. Genom att hon inte gjorde det, försatte hon NN och YY i en svår situation där de var tvungna att fatta ett snabbt beslut. Därigenom åsidosatte hon sina skyldigheter som mäklare.

#### *Kommunicering av budet från BB med köparna*

I denna del har parterna olika uppfattningar om de faktiska omständigheterna. NN och YY har uppgett att de instruerade Mäklaren att kontakta köparna och informera dem om budet från BB, men att hon vägrade göra detta. Mäklaren har förnekat att NN och YY instruerade henne att kontakta köparna, men vidgått att hon rådde dem att inte göra det.

Det normala är att samtliga inkomna bud kommuniceras med övriga spekulanter. Bland annat av det skälet har mäklaren bevisbördan för ett påstående om att säljaren beslutat att ett visst bud inte ska kommuniceras. Mäklaren är också den som har lättast att sakra bevisning, vilket även det talar för att bevisbördan ska ligga på mäklaren. Ett sådant beslut kan enkelt och effektivt dokumenteras genom att mäklaren ber säljaren skriftligen bekräfta sitt beslut. Det kan också noteras i journalen.

Enligt nämndens mening finns det omständigheter som talar för att Mäklaren i vart fall var ovillig att kontakta köparna och låta dem bjuda mot BB:s bud. Nämnden har redan nämnt det faktum att Mäklaren dröjde med att vidarebefordra BB:s bud. Under alla omständigheter har Mäklaren inte visat att NN och YY instruerade henne att inte kommunicera budet från BB med köparna. Därmed är det utrett att hon åsidosatte sina skyldigheter mot NN och YY.

Nämnden tillägger att det ofta är lönsamt, sett ur säljarens synvinkel, att kommunicera inkomna bud med övriga spekulanter, men omständigheterna kan också vara sådana att ett visst bud *inte* bör kommuniceras. Nämnden ifrågasätter inte att Mäklaren hade goda avsikter med sitt agerande, men det saknar betydelse. Mäklaren ska ge säljaren råd vid budgivningen, men det är bara säljaren som kan besluta att ett bud inte ska kommuniceras, och som nämnts åligger det mäklaren att kunna visa att säljaren har fattat ett sådant beslut.

#### *Nedsättning av provision*

Som framgått anser nämnden att Mäklaren åsidosatte sina skyldigheter mot NN och YY dels genom att dröja med att vidarebefordra budet från BB, dels genom att inte kommunicera budet med köparna. Förseelserna har bäring på kundanskaffningen och medför rätt till nedsättning av provisionen. Nämnden anser att nedsättning bör ske med 20 000 kr.

#### *Skadestånd*

Inom ramen för nämndens skriftliga handläggning har NN och YY inte visat att köpeskillingen skulle ha blivit högre om Mäklaren genast hade vidarebefordrat BB:s bud och/eller om budet hade kommunicerats med köparna. Deras krav på skadestånd kan därför inte bifallas.

Nämnden tillägger att NN och YY hade kunnat försöka begränsa sin skada genom att anta BB:s bud om 5 200 000 kr, vilket de inte gjorde.

---

På nämndens vägnar:

---

Folke Grauers

**INFORMATION**

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Tomas Söderblom, 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.