

Anmälare

YY och NN

Ombud:

Jur kand HT

Motpart

Mäklaren

Ombud:

1. Biträdande förbundsjuristen LÅR
2. Jur kand ME

Saken

Skadestånd

BESLUT

1. YY och NN har inte rätt till ersättning.
2. Yrkandet om avregistrering avvisas.

YRKANDEN M.M.

YY och NN ("makarna NN") har, som de slutligen bestämt sin talan, yrkat att Mäklaren ska betala 400 000 kr. De har också begärt att Mäklaren ska avregistreras som fastighetsmäklare.

Mäklaren har begärt att yrkandet om avregistrering ska avvisas. Beträffande ersättningsyrkandet har han i första hand begärt att det ska avvisas och i andra hand att det ska ogillas.

BAKGRUND

Den 12 december 2016 förvärvade makarna NN en bostadsrättslägenhet i Stockholm för 6 000 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Enligt budgivningslistan lades bud av makarna NN och en person som här kallas MH. Budgivningen inleddes, återigen enligt budgivningslistan, av MH med ett bud om 5 700 000 kr. Enligt listan lades därefter tre bud av makarna NN och tre bud av MH innan budgivningen slutligen vanns av makarna NN med ett bud om 6 000 000 kr. Samtliga bud lades enligt listan samma dag, den 10 december 2016, utom det första budet om 5 700 000 kr som lades den 7 december 2016. Några tidsangivelser för buden finns inte i listan.

Makarna NN har gjort gällande att buden från MH var s.k. falska bud.

GRUNDER

YY och NN

Den 12 oktober 2016 låg lägenheten ute till försäljning med ett utgångspris om 5 600 000 kr. De kunde inte närvara vid den allmänna visningen så Mäklaren arrangerade en separat visning den 9 december 2016, vilket han sedan glömde. Då de ringde och sa att de stod vid lägenheten, sa Mäklaren att han skulle skicka sin assistent. Denne dök upp efter cirka 25 minuter. Inga prospekt fanns att tillgå, men eftersom de tyckte om lägenheten så frågade de om det hade lagts något bud och mäklaren svarade att det fanns ett bud om 5 700 000 kr. Från Mäklarens hemsida hade de uppfattat att det fanns ett bud om 5 600 000 kr, men det kunde förstås ha inkommit nya bud innan de såg lägenheten. De tror att lägenheten hade legat ute till försäljning sedan oktober, eftersom de såg foton på mäklarföretagets Facebooksida från den tiden. De lade ett bud om 5 725 000 kr. Mäklaren kontaktade dem senare under dagen och sa att den tidigare budgivaren hade bjudit 5 800 000 kr. De mejlade och sa att de var beredda att bjuda 5 850 000 kr, men att de skulle bekräfta detta vid den omvisning av lägenheten som skulle ske nästa dag.

Den 10 december 2016 kl. 12 skedde en ny personlig visning, fortfarande utan tillgång till någon skriftlig information om lägenheten eller föreningen. De bad mäklaren mejla information om bostadsrättsföreningen och dess ekonomi, mättningsprotokoll av lägenhetens yta och våtrumscertifikat och det lovades att de skulle få det inom kort. De bekräftade sitt bud om 5 850 000 kr. Mäklaren ringde strax efter och sade att den andre budgivaren lämnat bud om 5 900 000 kr. De bjöd 5 950 000 kr, varpå mäklaren frågade varför de inte bjöd 6 000 000 kr med en gång, något som inte är tillåtet enligt god fastighetsmäklarsed. De svarade att det fick den andre budgivaren göra i så fall. Mäklaren återkom med bud från den andre budgivaren om 5 980 000 kr. De bjöd då 6 000 000 kr. Kl. 16.39 fick de sms från mäklaren med besked att de hade vunnit budgivningen. De bad genast om budgivningslista samt de tidigare efterfrågade dokumenten. Mäklaren sa att budgivningslista skulle de få då handpenning hade erlagts, men att resten skulle ordnas omgående.

Den 6 mars 2017, närmare tre månader efter handpenningens erläggande, ankom till slut en budgivningslista. Då varken vissa bud eller datum stämde kändes listan fabricerad. De kunde dock konstatera att mäklaren och den andre budgivaren var vänner. Budgivaren är bosatt i en lägenhet om 160 kvadratmeter i X-köping tillsammans med en kvinna. Kan det vara så att denne budgivare finns med i övriga budgivningar och att ingen journal därför upprättades?

Fastighetsmäklarinspektionen tilldelade Mäklaren en skarp varning för att inte ha överlämnat någon journal. I och med detta ligger bevisbördan för vad som förevarit på mäklaren och inte på dem.

Sammanfattningsvis förekommer i detta ärende fel i alla skeden av säljprocessen varför det inte finns anledning att lita på att heller budgivningen gått rätt till. Ågeranden mot god mäklarsed är ingen ovanlighet för denna mäklare då denne ett antal gånger varit föremål för Fastighetsmäklarinspektionens granskning och tilldömts varningar 2009 och 2013 och erinringar utöver dessa. Vid varningen 2009, som avsåg skattebrott och bokföringsbrott, övervägdes avregistrering. Lång verksamhetstid gjorde dock att det stannade vid en varning.

Med stor sannolikhet är det så att den konkurrerande budgivaren är knuten till Mäklarens mäklar företag. De har besökt den konkurrerande budgivarens Facebooksida och då upptäckt att denne delar annonser från Mäklarens mäklar företag. Efter deras besök har Facebooksidan stängts. Det krävs inte mycket tankeverksamhet för att förstå att denne budgivare är någon form av medarbetare eller knuten till Mäklarens mäklar företag på något sätt och därmed inte är tillåten att överhuvudtaget delta i budgivningen.

De kan inte se det på annat sätt än att Mäklaren lovat säljaren en köpeskillning om 6 000 000 kr, att budgivningen avstannat på 5 700 000 kr samt att den konkurrerande budgivaren MH, som för övrigt är bosatt i en stor villa i X-köping, tagits i anspråk för att infria Mäklarens löfte. Budgivningen bör därför anses ha stannat på 5 725 000 kr.

Mäklaren (genom ombudet ME)

Han bestrider kraven till alla delar. Dels det yrkade beloppet om en nedsättning av köpeskillingen med 275 000 kr, dels önskemålet om avregistrering.

Grunden för bestridandet vad gäller nedsättning av köpeskillingen är att han inte har något med köpeskillingens storlek att göra eftersom han inte är part och kan därför inte sätta ner någon köpeskillning. Grunden för att FRN inte skall avregistrera honom som fastighetsmäklare är att FRN inte har den möjligheten. De två yrkandena skall därför avvisas.

Skulle man se det yrkade beloppet som ett krav på skadestånd är det inte reklamerat inom skälig tid. Köpeavtalet undertecknades den 12 december 2016 och krav framställdes först i september 2018.

Något krav har inte framförts eftersom det rekommenderade brevet skickades till fel adress och har aldrig nått hans företag eller honom själv.

Påståendet att MH är knuten till hans mäklarföretag är felaktigt och helt gripet ur luften. MH var spekulant på lägenheten på samma sätt som YY och NN var det, med den skillnaden att han bjöd för sin dotter som skulle ha lägenheten.

Varifrån makarna NN fått uppfattningen om att han lovade säljaren en köpeskillning om 6 000 000 kr är också helt gripet ur luften och saknar grund. Varför budgivningen som avstannat på 5 700 000 kr ska anses ha stannat på 5 725 000 kr saknar också grund. Det budet, 5 725 000 kr, har ju inte varit aktuellt.

Att MH delat en bild från hans mäklarföretag i Spanien säger inte något. Än mindre är det ett bevis för att MH är knuten till hans mäklarföretag. Det delas dagligen massor av bilder från mäklares sidor för att visa andra intressanta objekt, lediga objekt, fula objekt eller av annan orsak.

Någon bevisning för att budgivningen skulle vara falsk eller manipulerad har inte framkommit. Motpartens tyckande, tidigare varningar, andra fel i processen, löfte om försäljningspris m.m. gör ju inte påståendet ens trovärdigt. Självklart har inte budgivningen varit falsk eller manipulerad.

Makarna NN har genmält:

Den 1 mars 2017 träffade NN och ombudet HT säljaren på Mäklarens kontor på (...)vägen. HT blev tillfrågad att närvara eftersom det under ärendets gång förekommit ett antal fel. Det var dags för tillträde och likvidavräkning, vilket är en formell procedur som brukar avverkas ganska snabbt. I detta ärende var dock likvidavräkningshandlingen fel vilket inte förvånade med tanke på övrig handläggning av ärendet. På handlingen stod att handpenningen erlagts den 16 februari 2017, men rätt datum var 16 december 2016 varför dokumentet fick göras om.

Denna felaktighet har inte bedömts av FMI, men FMI har gått igenom ärendet och funnit att underlåtenheten att inte upprätta en journal och överlämna en sådan till köparna "motiverar en varning även bedömda var för sig". Detsamma gäller en erinran för att ha upprättat en felaktig och ofullständig budgivningslista och överlämnat den för sent till parterna. Förseelserna motiverar en "erinran även bedömda var för sig". En för mild bedömning av FMI anser de, som strider mot rådande praxis. Noteras kan att förra året delade FMI ut 17 varningar för ofullständiga budgivningslistor. Det innebär att det var den vanligaste orsaken till varningar under 2017. Även under det första kvartalet 2018 var budgivningslista den vanligaste orsaken och bidrog till nio varningar.

Innan de övergår till Mäklarens bestridande har fråga ställts hur ALJ:s, myndighetschef och ordförande i FMI, utlåtande kommit med i denna fråga. Det är möjligt att det är en gåta för Mäklaren, men hennes uttalande är en omständighet som visar att när det inte rör sig om en engångsföreteelse från mäklarens sida kan avregistrering bli aktuell. En vanlig orsak till avregistrering har varit när mäklaren i flera olika hänseenden på ett varningsgrundande sätt har agerat i strid mot fastighetsmäklarlagen, vilket är fallet här. FMI har då, efter en sammantagen bedömning av samtliga omständigheter, funnit att mäklaren inte är lämplig att fortsätta verksamheten som mäklare.

Vid en tidigare meddelad varning 2009 var det mycket nära att Mäklaren avregistrerades, men han klarade sig på grund av att verksamheten startats redan 1993, som beslutet måste förstås.

Enligt 6 § fastighetsmäklarlagen ska mäklaren vara "redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare". Detta ärende, och vad som tidigare förekommit, visar dessvärre motsatsen och det är deras förhoppning att FRN har möjlighet anmäla detta till disciplinnämnden för förnyad prövning.

Mäklaren hävdar att han inte fått det rekommenderade brevet och så kan vara fallet, men det är helt utan betydelse. Meddelande sänds på mottagarens risk när avsändaren gör gällande jämkning, ogiltighet, påföljd på grund av avtalsbrott eller i samband med att part har skyldighet att klargöra att avtal inte kommit till stånd, under förutsättning att det sänts på ett ändamålsenligt sätt, vilket skett i detta fall. Utöver detta har Mäklaren under alla omständigheter underrättats via korrespondens med FMI på grund av den anmälan som tillställts denne och därmed bort förstå att ärendet var tvistigt. Ingen som helst oklarhet kan råda om att Mäklaren var medveten om att de var missnöjda och hade krav. Den adress de använde var den aktuella adressen på alla handlingar och ingen ny adress stod vid tillfället att finna på nätet.

I sin inlägga hävdar Mäklaren att kontraktsdatum var den 12 december 2016, vilket är helt felaktigt. Efter kontakt med banken den 17 januari, 2017, för att ordna detaljer kring lån och undertecknat köpeavtal fortfarande saknades, skickade de en påminnelse till Mäklaren om att de fortfarande inte erhållit undertecknat avtal. De erhöll, via mejl, ett nytt dokument för medlemsansökan i bostadsrättsföreningen med förklaring att säljaren hade besökt mäklarkontoret för att skriva under och man då inte hade hittat deras redan undertecknade ansökan. De skrev under den nya ansökan och återsände till Mäklaren. Samma dag kom också det undertecknade köpeavtalet, vilket tyder på att avtalet inte hade skrivits under vid den tidpunkt som de erlade handpenning utan en månad senare, den 17 januari, då säljaren besökte mäklarkontoret och skrev under både köpeavtal och medlemsansökan till bostadsrättsföreningen. En giltig överlåtelse förelåg således inte förrän köpekontraktet kompletterats med den saknade namnteckningen och kontraktsdatum är alltså den 17 januari 2017.

På FMI:s hemsida står att Allmänna reklamationsnämnden, numera Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd, inte tar ställning till skadestånd eller nedsättning av provision innan FMI lämnat utlåtande. Precis så har skett i detta fall. De anmälde handläggningen och budgivningslistan den 12 april 2017, en dryg månad efter att den felaktiga budlistan mottagits den 6 mars 2017 och de fick en chans att kontrollera hur det gått till. Först den 18 april 2018 fick de svar och därefter beslutade de att gå vidare.

Enligt 30 § avtalslagen är ett avtal ogiltigt mot köparen om köparen blivit svikligen förledd av mäklaren och köparen insett eller borde ha insett detta. Denna ogiltighetsgrund betecknas som svek om mäklaren med falsk budgivning, det vill säga avsiktligt vilseledande genom oriktiga uppgifter fått ett högre pris till stånd. Då är avtalet endast ogiltigt om köparna har varit i ond tro avseende sveket vid avtalets

tillkomst, det vill säga insett eller borde ha insett att det skett en falsk budgivning. Deras agerande visar uppenbarligen att ond tro föreligger mot budgivningen, när de till slut tilläts ta del av den, och ett stort missnöje med den grova vårdslösheten i övrigt.

Att löftet om kostnadsfri lasermätning av lägenhetens yta inte uppfylldes förstår de att det är försent att reklamera. En skälig reklamationstid avser dock i huvudsak fysiska fel och inte vid grov vårdslöshet och svek, vilket bådadera föreligger i detta ärende och invändningen om sen reklamation kan därför utan vidare lämnas utan avseende.

Mäklaren svävar i villfarelse vilken bostadsrätt det rör sig om och HT vill inte reklamera köpet, men det vill däremot de. Mäklaren har inte heller förstått att det rör sig om ett skadestånd och beloppets storlek (i den slutliga talan ändrat) torde klart framgå, vilket också FRN uppfattat. Den "regel" som Mäklaren åberopar i sin inlaga är en del av det regelverk varje mäklare ska känna till. Med tanke på detta naiva försök att minska deras trovärdighet, finner de ingen anledning att ens kommentera den svepande sammanfattning som återfinns i Mäklarens inlaga.

Ärendet är från start till mål genomsyrat av grov vårdslöshet med tanke på alla grundläggande fel. FMI har behandlat merparten av dessa, dock inte alla, och stannat vid varning och erinran. Med tanke på tidigare handläggningar finner de det förvånande att detta i kombination med den falska budgivningen, som är ännu allvarligare, inte föranledde en omedelbar avregistrering.

Enligt Booli lades annonsen ut den 22 augusti 2016 med utgångspris 5,6 milj kr. Gällande budet så har Booli registrerat detta som inkommet som slutbud efter anmälan den 6 december 2016. Det förefaller märkligt, för att inte säga klärvoajant, att man kan uppge ett slutbud innan parterna träffats och tillika märkligt att inte budet 5 700 000 kr som tydligt lämnades den 7 december 2016 överhuvudtaget inte finns med. Det talar för att det helt enkelt inte fanns något bud innan parterna sammanstrålade den 9 december 2016.

De kunde inte gå på visningen helgen den 3-4 december 2016 och mejlade därför Mäklaren och bad om separat visning den 8 eller 9 december då de skulle vara i Sverige. Lägenheten visades för YY den 9 december och han blev då informerad att liggande bud var 5 700 000 kr (som anges vara utgångsbud i anbudförteckningen) alltså inte 5 600 000 kr. Om det bara finns en annan budgivare (budgivare 1, som är MH) så är det konstigt att 5 600 000 kr registrerats eftersom då samme budgivare har bjudit över sig själv, först 5 600 000 kr på visning 1 eller 2 och sedan 5 700 000 kr före den 9 december 2016 då de lade sitt bud om 5 725 000 kr (som

för övrigt saknas i budgivningslistan). Det måste ju då finnas ytterligare budgivare i affären! Om inte så finns anledning att tro att det utgångspris man efter 3,5 månader satte till 5 700 000 kr i budgivningslistan är en efterhandskonstruktion, allt pekar på det. Mäklaren sa ju att det hade kommit ett bud om 5 700 000 kr, men om nu utgångspriset enligt budlistefalsariet var 5 700 000 kr så saknas bud. Vid visningstillfället befann sig marknaden i en lätt vikande trend varför visningen den 3-4 december inte gav det resultat man hoppats på. Ny offentlig visning var tydligen inte aktuell när man nu kunde nå överenskommet pris på ett enklare sätt.

Den 9 december visades lägenheten för YY och det uppgavs då att aktuellt bud var 5 700 000 kr. NN lämnade då kl. 12.45 ett bud om 5 725 000 kr som inte står att finna i budgivningslistan. Budet 5 750 000 kr är en gåta. Samma dag kom ett bud om 5 800 000 kr (den 9 december och inte den 10 december som anges i budgivnings från MH Efter omvisning den 10 december la de ett bud om 5 850 000 kr. Strax därefter ringde Mäklaren och uppgav att MH hade lagt ett bud om 5 900 000 kr. De höjde då sitt bud till 5 950 000 kr. I samband med det sa Mäklaren: "Varför bjuder ni inte 6 000 000 kr direkt?" Uttalandet strider mot god mäklarsed. Mäklarens uppgift är att tillse båda parter intressen. De svarade att "det får den andre budgivaren göra i så fall". Det sista budet från MH var 5 980 000 kr och inte 5 970 000 kr som anges i budgivningslistan.

Allt som går att göra fel är alltså fel, det vill säga datum, belopp, utgångspris och marknadsföring.

Det är inte konstigt att minnet sviker när man gör upp en lista drygt 2,5 månad efter fullgjort köp. Journal hade ju inte upprättats, så varför skulle en budgivningslista ha gjorts?

I denna affär är MH, säljaren och Mäklaren goda vänner, vilket lätt kan påvisas via sociala medier. Vänskapen verkar vara välgrundad då andra familjemedlemmar ingår i vänskapskretsen.

Mäklaren har givetvis rätt att ha vilka vänner han vill, men att de också är affärskollegor är inte tillåtet. 12 § fastighetsmäklarlagen reglerar närståendebegreppet och där anges, genom hänvisning till 4 kap. 3 § konkurslagen, att mäklaren inte är tillåten att förmedla till "en som har en väsentlig gemenskap med näringsidkaren eller den juridiska personen som är grundad på andelsrätt eller därmed jämförligt ekonomiskt intresse". Den ingivna bevisningen går inte att förstå på annat sätt än att MH och Mäklaren har en affärsgemenskap, vilket alltså inte är tillåtet.

Därmed skulle deras argumentation mycket väl kunna sluta, men det finns ytterligare frågor:

1. Den påstådda budgivningen för dottern (närstående till kollega) har den bara skett på denna enda lägenhet och varför i så fall?
2. Varför bor dottern kvar i sin lägenhet om 47 kvadratmeter efter två år? Om MH var beredd att betala 6 000 000 kr för dottern, har alla övriga budgivningar misslyckats? Fanns bara intresse för endast denna i och för sig trevliga men ändå ordinarie lägenhet?
3. Är det fråga om en systematisk företeelse vid budgivningar? Knappast nödvändigt med de omständigheter som föreligger men ett editionsföreläggande av tidigare budgivningar samt bokföring skulle lätt reda ut detta. Det är deras förhoppning att FRN har behörighet att infordra detta så ärendet kan stanna här.

Sammanfattningsvis har de handlat helt korrekt genom att först anmäla ärendet till FMI som fått ett bestridande av Mäklaren. Efter genomgång av beslutet och graverande omständigheter framkommit beslöt de att reklamera ärendet till FRN. Dessutom finns nu bevis för att affärsgemenskap råder mellan Mäklaren och MH. Det innebär att det är ställt utom allt tvivel att det föreligger en falsk budgivning samt en grov vårdslöshet vid handläggningen av ärendet. Budlistan är en nullitet, efterhandskonstruerad och förtjänar således inte tilltro. Journal har inte upprättats.

Med tanke på vad som nu har framkommit och de otvetydiga bevis som föreligger på gemensam affärsverksamhet utöver nära vänskap, bör skadeståndet uppskattas till 400 000 kr. Anledningen till det är att budlistan är betydelselös och måste bortses ifrån. Budet om 5 700 000 kr har aldrig funnits och utgångspriset var 5 600 000 kr, vilket angavs i annonsen på Hemnet och registrerades hos Booli i augusti 2016. Om inte detta fantasibud, 5 700 000 kr, funnits skulle de ha bjudit 5 600 000 kr och ville inte säljaren acceptera det priset så skulle det med stor sannolikhet inte blivit något köp. I och med att MH enligt lag saknade behörighet att lägga bud, ska budgivningen återgå till det högsta bud som fanns innan dennes inblandning. Från budgivningslistan ska bortses och utgångspriset ska därmed vara 5 600 000 kr.

Om FRN skulle finna att budet om 5 700 000 kr ska beaktas, yrkas ändå skadestånd med 400 000 kr. 275 000 kr för att Mäklaren på ett bedrägligt och lagstridigt sätt använt sig av falsk budgivning samt 125 000 kr för det merarbete, oro och olustkänsla handläggningen medfört.

Mäklaren (genom ME)

Makarna NN skriver att MH enligt lag inte hade rätt att lämna något bud. Varför MH enligt lag skulle vara oförmögen att lämna bud framkommer inte. Då MH bjöd för sin dotter kan han inte se att han inte skulle motta hans bud. Påståendet att MH på något sätt skulle vara knuten till honom eller hans företag vid den tidpunkten denne lämnade bud är inte riktigt och tillbakavisas.

Mäklaren (genom LÅR)

Av Fastighetsmäklarinspektionens (FMI) beslut framgår att inspektionen meddelat honom en disciplinär påföljd avseende journalföring och anbudsförteckning. I fråga om anbudsförteckningen pekade inspektionen på att den var felaktig på så sätt att fel datum antecknats för ett antal av buden, samt ofullständig genom att det saknades tidsangivelser för de bud som inkommit samma datum.

Makarna NN gör gällande att de efter sitt köp fattat misstanke om att den andre budgivaren MH på något sätt är sammanhörande med den mäklarbyrå där Mäklaren är anställd, och det förelåg oegentligheter avseende budens riktighet. De gör gällande att de gjort sökningar på sociala medier och funnit att MH delat annonser från hans mäklarföretag. De anför också anledningar till varför de misstror att MH var intresserad av lägenheten.

Anbudsförteckningen ska göra det möjligt för en köpare att i efterhand kontrollera att de bud mäklaren fört fram är riktiga. Att ointetgöra de misstankar som redogörs för ovan är helt enkelt själva syftet med att överlämna anbudsförteckningen och därmed möjliggöra för köparen att på egen hand kontrollera buden och budsgivarna för att få bekräftat att det rör sig om verkliga bud.

Då grunden för anmälan utgår från påstådda oegentligheter i budgivningen, och då anbudsförteckningen lämnades ut i början av mars 2017, invänds i första hand att reklamation skett för sent. En anmälan till FMI uppfyller inte kravet för en reklamation.

Om nämnden anser att reklamation skett i rätt tid, bestrids i andra hand skadeståndsskyldighet på grund av att det saknas någon skadeståndsgrundande handling från hans sida. MH besökte den öppna visningen tillsammans med sin dotter. Det var dottern som var den verkliga intressenten, men MH agerade finansiär. Därför lämnades buden av MH, och det är dennes namn som finns upptaget i budgivningslistan. Han förnekar att han och MH haft en affärsgemenskap vid tiden för

överlåtelsen. MH är delägare i ett fastighetsutvecklingsbolag, verksamt på Mallorca. Hans, Mäklarens, mäklarföretag förmedlar lägenheter i vissa av dessa fastigheter. Det föreligger emellertid ingen ägargemenskap dessa två emellan och samarbetet inleddes först i slutet av januari 2017.

Makarna NN har inte lagt fram någon bevisning som visar att budgivningen som skedde för dotterns räkning vore annat än genuin. Makarna NN:s spekulation om varför dottern fortsatt är skriven på samma adress som gällde vid den tidpunkten saknar helt relevans. Det ska tilläggas att makarna NN inte gör gällande att de faktiskt kontaktat MH, vilket de haft möjlighet att göra alltsedan de emottog budgivningslistan, och själva hört sig för om buden.

Sammantaget bestrids grund för skadeståndsskyldighet i första hand på den grunden att reklamation skett för sent, i andra hand bestrids att han skulle ha åsidosatt någon skadeståndsgrundande regel i FML. Det bestrids vidare att det föreligger en skada i det avseende som makarna NN gör gällande, då påståendet om oegentligheter vid budgivningen tillbakavisas.

Makarna NN har genmält:

Mäklarens invändningar förändrar inte på något sätt deras inställning i ärendet.

Då både grov vårdslöshet och svek föreligger i detta ärende, är de fria att reklamera inom preskriptionstiden, två till fem år enligt avtalslagen och brottsbalken, för en förseelse av detta slag.

Mäklaren har dessutom mottagit en anmälan från FMI och kommunicerat med inspektionen och erhållit beslut den 18 maj 2018. Av anmälan till FMI framgick att de ansåg att köpeskillingen på ett otillbörligt sätt trissats upp från 5 600 000 kr till 6 000 000 kr. Mäklaren förhöll sig passiv och återkom inte till dem, vilket inte kan tolkas på annat sätt än att ärendet var tvistigt.

Efter viss utredning beslutade de att påbörja processen hos FRN.

Efter Mäklarens information att han och MH är affärspartners i fastighetsbranschen och då det med önskvärd tydlighet framgår att de dessutom var det innan aktuellt köp, är de att betrakta som närstående enligt 13 § fastighetsmäklarlagen och 4 kap. 3 § 1 st. konkurslagen. Om någon oklarhet om detta faktum föreligger råder de Mäklaren att ägna speciell uppmärksamhet åt uppgifterna om (...) SL i det spanska företagsregistret (www.plataformadeinformacion.es/informe/ekenstam-spain-sl). I registret anges Mäklaren som VD, aktiv från och med

den 12 september 2016. "Apoderado" betyder fullmakt, och i listan över fullmakts-havare ingår (...) samt tre företag vid namn (...) (ägare HA), (...) och (...) (båda ägda av MH), det vill säga de två co-founders av (...). Detta registerutdrag visar att af-färsgemenskap fanns innan budgivning på lägenheten (eftersom fullmakterna för företagen är registrerade innan köpet) om Mäklaren skulle vilja hävda något annat.

Det kan tilläggas att en registreringsprocess i Spanien tar tid och upplägget har därför planerats och konstruerats betydligt längre bak än det datum då Mäklaren registrerades som VD för (...) (i september 2016) och då de olika bolagen som ägs eller drivs av MH registrerades som fullmaktsinnehavare (t.ex. (...), registrerat som fullmaktshavare oktober 2015, MH är VD).

Av underlaget framgår att MH var budgivare. Om sedan MH bjudit för dotterns räkning har ingen betydelse eftersom hon är närstående till MH.

Mäklaren (genom LÅR)

Han förnekar att någon gemenskap som avses i 4 kap. 3 § konkurslagen förelegat mellan honom och MH vid tidpunkten för förmedlingen. Därav bestrids att han hade någon upplysningsskyldighet gällande eventuell kännedom om spekulanten eller MH. Han påminner om att någon sådan överhuvudtaget inte föreligger gemente mot andra budgivare eller tilltänkt köpare.

Han bestrider återigen att han agerade felaktigt ifråga om hanteringen av budgivningen i aktuell förmedling på det sätt som makarna NN gör gällande. Formella brister i anbudsförteckningen har prövats av FMI och kommer inte att bemötas ytterligare. Makarna NN uppmantras på nytt att använda kontaktuppgifterna som finns tillgängliga i den budgivningslista de fått av honom för att själva säkerställa MH:s seriositet.

UTREDNINGEN

Nämnden anmärker att Mäklaren har låtit sig företrädas av två ombud som har agerat fristående från varandra. Av det skälet har ovan redovisats vilket ombud som står bakom vilken inlaga.

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat budgivningslistan, Fastighetsmäklarinspektionens beslut i disciplinärendet mot Mäklaren, utdrag från Facebooksidor, olika webbplatser samt det spanska bolagsregistret.

Av Fastighetsmäklarinspektionens beslut framgår att Mäklaren meddelades disciplinär påföljd dels för att budgivningslistan angav fel datum för när vissa bud lades, dels för att tidsangivelser för buden saknades, dels för att budgivningslistan överlämnades först en vecka efter tillträdet, dels för att ingen journal överlämnades.

Av budgivningslistan framgår att den konkurrerande budgivaren hette MH och att efternamnet är ovanligt.

Av utdragen från ingivna Facebooksidor framgår att Mäklaren är vänner på Facebook och att MH har länkat från sin Facebooksida till objekt som salufördes av Mäklarens mäklar företag i Spanien. Även MH:s dotter, den uppgivna spekulanten på lägenheten, är vän med Mäklaren på Facebook.

Av utdragen från det spanska bolagsregistret framgår bland annat att Mäklaren är vd för ett spanskt mäklar företag och att registrerad fullmaktshavare för det bolaget är bolag som, enligt vad makarna NN oemotsagda har uppgett, ägs av MH. Registreringen skedde före makarna NN:s lägenhetsköp.

Av en annons från Mäklarens spanska mäklar företag framgår att det bolaget har ett samarbete med ett bolag som ostridigt ägs av MH.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren uppsåtligt eller av oaktsamhet har åsidosatt någon skadeståndssanktionerad 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.

Bedömningen i detta fall

En första förutsättning för skadestånd är att buden från MH var s.k. falska bud, det vill säga att de inte avspeglade någon verklig vilja att förvärva bostadsrätten. För detta påstående har makarna NN bevisbördan.

Att MH på sin Facebooksida hade länkat till objekt från Mäklarens mäklar företag, och att MH:s dotter tydligen bor kvar i samma lägenhet som vid den aktuella tidpunkten, kan möjligen ge anledning till misstanke om falska bud. Det behöver dock inte innebära att det är fråga om oegentligheter. Det är däremot graverande att Mäklaren i sin första inlaga förnekade att MH var knuten till hans mäklar företag. Enligt Mäklaren var uppgiften "helt gripen ur luften", något som genom den senare ingivna bevisningen visade sig inte vara sant. Sedan Mäklaren konfronterats med bevisningen uppgav han att samarbetet inleddes först i januari 2017 och således efter den aktuella affären. Av bevisningen framgår dock att Mäklaren och MH redan före lägenhetsköpet hade någon form av affärsrelation.

Även om Mäklarens trovärdighet av nu anförda skäl måste betecknas som låg, kan det inom ramen för nämndens handläggning – nämnden kan inte uppta muntlig bevisning eller utfärda editionsförelägganden – inte anses visat att det var fråga om falsk budgivning. Makarna NN:s krav kan därför inte bifallas av nämnden.

Nämnden tillägger att om det var så att MH (och därmed även dennes dotter) var närstående till Mäklaren, skulle denne enligt 12 § fastighetsmäklarlagen ha avträtt mäklaruppdraget så snart dottern aviserade intresse för lägenheten. Detta saknar dock betydelse för frågan om falsk budgivning.

Yrkandet om avregistrering

FRN prövar endast civilrättsliga tvister och är inte behörig att fatta beslut om avregistrering. Sådana frågor prövas av Fastighetsmäklarinspektionen.

På nämndens vägnar:



Folke Grauers

INFORMATION

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

Beslutet kan inte överklagas. Omprövning av beslutet kan endast ske under de förutsättningar som anges i 17 § i nämndens stadgar. Den som har begärt ersättning av en fastighetsmäklare och är missnöjd med beslutet kan väcka talan i allmän domstol.