

Anmälare

NN och YY

Ombud:

ZZ

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen CH

Saken

Skadestånd

BESLUT

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

YRKANDE M.M.

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 305 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

Den 19 september 2014 köpte NN och YY en lägenhet i Brf XX för 2 000 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Utgångspriset var 1 695 000 kr. Inför en förhandsvisning berättade Mäklaren för NN och YY att det fanns ett bud om 1 900 000 kr. NN och YY lade ett bud om 2 000 000 kr och vann budgivningen. Några andra bud lades inte.

NN och YY har, som de får förstås, gjort gällande att budet om 1 900 000 kr var ett s.k. falskt bud, det vill säga att det inte fanns någon spekulant som hade uttryckt att han eller hon var villig att förvärva lägenheten för det beloppet.

GRUNDER

NN och YY

De skulle få titta på lägenheten innan det ordinarie visningstillfället. Efter att de visat intresse för lägenheten meddelade Mäklaren per mejl att det fanns ett bud om 1 900 000 kr. Detta medförde att de under en redan stressad situation fick tänka om angående vilket pris de var beredda att betala.

Då den andra budgivaren uppgavs ha höjt priset på lägenheten med 205 000 kr, lade de ett bud om 2 000 000 kr. Höjningen blev betydligt större än vad de först tänkt sig, men de ansåg då, i den situationen, att det var en höjning som behövdes för att matcha den andra budgivaren. 2 000 000 kr blev priset de betalade för lägenheten.

Efter att de landat i tanken att de nu hade köpt sin första bostad, och tid för reflektion gavs, dröjde det inte länge innan en olustig känsla över hur det andra budet presenterades gjorde sig påmind. De upplevde att det andra budet kom väldigt plötsligt, i ett stadium där de redan borde ha känt till eventuella bud. Köpprocessen upplevde de som stressig då det var deras första bostadsköp; det var många saker att tänka på och stora beslut skulle fattas under en mycket kort betänketid. I den situation de då befann sig i negligerade de sin instinktiva reaktion. De tänkte även att mäklarfirman som Mäklaren arbetade för var en stor och pålitlig aktör.

När köpet var klart fick de aldrig någon budhistorik. När de frågade Mäklaren om det, verkade han inte kunna presentera någon sådan. De kände hela tiden att det var något konstigt med det presenterade budet, men av hälsoskäl orkade de inte ta tag i det.

De anser att om det inte kan presenteras en budhistorik med korrekta kontaktuppgifter till budgivare, har de blivit utsatta för ett bedrägeri som medförde att de betalade 305 000 kr för mycket. Det är en enorm summa pengar för ett ungt par,

och summan ökar då de betalar ränta på lånen. Utöver de finansiella konsekvenserna har det även inneburit mental belastning som de upplevt extra betungande under en lång tid som redan var ansträngd på grund av psykisk och fysisk ohälsa.

De kräver att en budhistorik ska presenteras. Om ingen budhistorik kan presenteras på ett trovärdigt sätt, önskar de kompensation för det överpris de anser sig ha betalat som en följd av oriktig information från Mäklaren. De önskar även att lämpliga åtgärder vidtas mot Mäklaren, om det visar sig föreligga ett bedrägligt agerande.

Mäklaren

NN och YY kontaktade honom i mitten av september 2014 och var intresserade av en förhandsvisning av lägenheten. Förhandsvisning bokades till den 17 september och NN och YY fick information om att säljaren redan hade fått ett bud om 1 900 000 kr. Någon öppen visning och budgivning ägde aldrig rum. Någon budgivningslista överlämnades inte till NN och YY.

NN och YY framställde i slutet av november 2017 skadeståndskrav mot honom med påstående om, som det fick förstås, att han felaktigt hade uppgett att en annan budgivare lagt ett bud om 1 900 000 kr och att de, om de inte hade fått felaktiga uppgifter, hade kunnat köpa lägenheten för utgångspriset 1 695 000 kr.

Han förnekar NN och YY:s påståenden. Enligt vad som framgår av hans mejl den 17 september 2014 (mejllet refereras nedan, nämndens anmärkning) fanns det ett bud om 1 900 000 kr när NN och YY kontaktade honom. Sedan den aktuella överlåtelsen, som ägde rum för cirka fyra år sedan, har han bytt arbetsplats. Han fick inte med sig alla akter och dokument från sin tidigare arbetsgivare och har därför inte kunnat kontrollera om någon budlista upprättades eller ta fram den andre budgivarens uppgifter. Mejllet den 21 november 2017 (mejllet refereras nedan, nämndens anmärkning) skickades innan han hade satt sig in i ärendet och han utgick från att han hade följt rutinerna och upprättat och överlämnat en budlista med alla bud redovisade. Han beklagar att någon budlista inte kunnat uppvisas och är medveten om att NN och YY borde ha tillhandahållits en budlista senast vid tillträdet.

Även om det hade var så att NN och YY var de enda budgivarna måste de kunna bevisa att de har lidit en ekonomisk skada, i detta fall att de hade kunnat förvärva lägenheten till ett lägre pris. NN och YY har inte bevisat att säljaren skulle ha godtagit ett bud motsvarande utropspriset eller ett lägre bud än det bud om 2 000 000 kr som kom att bli köpeskillingen. NN och YY köpte dessutom lägenheten innan

visning och ett köp innan visning förutsätter ofta att köparen erbjuder mer än utgångspriset för att säljaren ska ha ett incitament att avstå från en öppen budgivning. Det är således osannolikt att säljaren hade accepterat ett lägre bud. Vid en jämförelse med andra försäljningar av likvärdiga lägenheter på samma gata under hösten 2014 framkommer också att dessa lägenheter såldes för mellan 1 800 000 kr och 2 100 000 kr. Som exempel kan nämnas att en lägenhet om 63 kvm i september såldes för 1 905 000 kr och en lägenhet om 53 kvm såldes för 2 100 000 kr i november. Priset på NN och YY:s lägenhet, som är 63 kvm stor, låg i linje med det allmänna prisläget för området.

Vidare måste den som vill kräva skadestånd reklamera inom skälig tid från det att han eller hon insåg eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för kravet. NN och YY:s reklamation grundas på att någon budlista inte överlämnades i samband med köpet. Denna omständighet är inte ny för NN och YY, som förvärvade lägenheten den 19 september 2014 och tillträdde den 1 december samma år. Reklamation har således skett tre år efter att NN och YY fick kännedom om de omständigheter på vilka kravet grundats. Reklamationsfristens längd varierar beroende på omständigheterna men anses generellt ligga mellan två och tre månader. Särskilda omständigheter kan medföra att något längre frister accepteras, men det rör sig då om en förlängning med någon månad. En reklamation först tre år senare är under alla omständigheter för sent framställd. NN och YY har därmed förlorat sin möjlighet att kräva skadestånd.

NN och YY har genmält:

De har tagit del Mäklarens inlägga och deras uppfattning kvarstår att de argument som där presenteras inte är relevanta för ärendet.

Argumentet att deras ekonomiska skada beror på vilket pris andra lägenheter i området såldes för blir rena spekulationer om vad lägenheten de köpte skulle ha sålts för under andra omständigheter. Vad som däremot går att bevisa är att de har tillhandahållits felaktiga uppgifter av Mäklaren, uppgifter som i grunden påverkade deras beslutsunderlag inför budgivningen.

Argumentet att Mäklaren bytt arbetsplats saknar även det relevans. En mäklare ansvarar själv för sin dokumentation som ska följa med vid byte av arbetsplats. Om dokumentation finns kvar hos Mäklarens tidigare arbetsgivare torde han kunna kontakta dem för att hämta ut handlingarna.

Angående Mäklarens invändning om sen reklamation: med diagnos om utmattningssyndrom kan de visa på att särskilda omständigheter rådde i form av kritiskt hälsotillstånd, varför en tidigare kontakt var omöjlig.

Mäklaren har genmält:

Han har varit i kontakt med [sin tidigare arbetsgivare] för att be om att få ut akten från förmedlingen, men de har tyvärr inte kunnat hitta den.

När NN och YY tog kontakt med honom förelåg redan ett bud på 1 900 000 kr. Det är inte möjligt att i efterhand presentera annat än mer eller mindre välgrundade gissningar om vad lägenheten hade sålts för om det inte hade funnits ett befintligt bud på 1 900 000 kr. Det är NN och YY som har bevisbördan för sitt krav. Omständigheterna talar för att köpesumman hade landat runt 2 000 000 kr, oaktat det påstått falska budet. Det ligger i linje med det dåvarande prisläget i området.

NN och YY insåg, eller borde i vart fall ha insett, de omständigheter de lägger till grund för sitt krav senast i december 2014. Sjukdomstillstånd fråntar inte en part skyldigheten att reklamera för att behålla sin rätt att framställa krav.

Rättsfallet NJA 2008 s. 1158 kan möjligen läsas så att Högsta domstolen lät kärandens sjukdomstillstånd få viss betydelse för att en reklamation efter 4,5 månader godtogs. Avgörandet har dock kritiserats i doktrin, och den generella inställningen är att längre reklamationsfrister än så i princip inte ska godtas (se t.ex. Grauers, Fastighetsköp, 20 uppl. s. 155 och FRN 73/15). Det kan även tilläggas att både NN och YY hade kunnat tillställa honom en giltig reklamation även om en av dem tillfälligt var oförmögen.

NN och YY har genmält:

NN:s hälsotillstånd var mycket allvarligt och hennes hela allmäntillstånd var kört i botten under ett antal år. Att YY som privatperson skulle starta en juridisk process mot [en ledande mäklarkedja] samt mot en mäklare som i [en rikstäckande dagstidning] beskrivs som [en mycket framgångsrik mäklare] var inte möjligt. De vill också poängtera att dröjsmålet inte på något sätt varit till fördel för dem, tvärtom betalar de ränta på det omtvistade beloppet.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet, mäklarsjournalen, mejlkorrespondens mellan parterna samt mejlkorrespondens mellan

NN och Mäklarens ombud/ansvarsförsäkringsbolag. Mäklaren har gett in viss prisstatistik.

I ett mejl den 17 september 2014 skrev Mäklaren följande till NN.

”Du är välkommen ikväll 18:30 på en förhandsvisning. Vi har ett bud på 1 900 000 kr.”

I ett mejl den 25 oktober 2017, drygt tre år efter köpet, skrev NN bland annat följande till Mäklaren.

”Jag och min sambo köpte en lägenhet av dig sensommaren/hösten 2014 i [område]. Vi köpte lägenheten innan visning, men fick efter visat intresse veta från dig att det inkommit ett bud på lägenheten. Däremot fick vi ingen dokumentation på budhistoriken.

[...]

Vi skulle vilja få ut den skriftliga dokumentationen av budhistoriken som inkom i samband med vårt köp 2014 och även kunna få komma i kontakt med den budgivaren.”

Den 26 oktober 2017 skrev Mäklaren bland annat följande till NN.

”Så nu tre år efteråt hör du av dig om detta missförstånd. Intressant och få veta varför just nu?

Jag har aldrig sagt att ett bud legat på 2 000 000 kr, då hade det varit ett bud registrerat på 2 000 000 kr.

Har ni varit i kontakt med [min tidigare arbetsgivare]. Vem och vad har de då sagt?

Vill ni så kan vi ta detta vidare. FRN prövar ärendet kostnadsfritt.”

I tre mejl därefter upprepade NN sin begäran om att få ut budgivningslistan. Den 15 november 2017 svarade Mäklaren bland annat följande.

”Du fick ett svar du besvarade på ett sådant sätt att du inte fått ett svar.

Jag rekommenderar dig att gå vidare med FRN som får utreda eventuella missförstånd.”

Sedan NN återigen framfört sin begäran om att få ut budgivningslistan, svarade Mäklaren i ett mejl den 21 november 2017 följande.

”Jag har svarat dig två gånger nu och du skriver samma sak som svar, jag vet inte riktigt vad du är ute efter. Det har inte funnits något bud registrerat om du inte har fått det i en budhistorik.”

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 konkurrerande budet

En första fråga är om budet på 1 900 000 kr var riktigt eller om det var ett s.k. falskt bud. Med falskt bud menas att budet inte existerade, alternativt att det existerade men inte avspeglade någon vilja att förvärva lägenheten för det aktuella beloppet.

Det är normalt den skadelidande som måste kunna visa att mäklaren har brutit mot fastighetsmäklarlagen och att det skedde med uppsåt eller åtminstone av oaktsamhet. I ärenden om falsk budgivning är det alltså köparen som ska visa att budet var falskt. För att den bevisbördan ska aktiveras måste emellertid mäklaren kunna presentera någon form av underlag som ger stöd för att budet existerade och att det framstod som riktigt. Underlaget kan exempelvis vara en budgivningslista, något som en mäklare enligt lag är skyldig att upprätta och bevara. Även annat underlag kan vara tillräckligt.

Kan något relevant underlag inte presenteras blir utgångspunkten i stället att budet var falskt och att mäklaren kände till eller borde ha känt till detta. Bevisbördan övergår med andra ord till mäklaren. Beviskravet för att motbevisa denna utgångspunkt bör sättas lägre än det normala kravet att en omständighet ska vara styrkt.

Nämnden noterar att Mäklaren helt ignorerade NN:s upprepade begäran att få ut den budgivningslista hon enligt lag hade rätt till. Den förklaring som Mäklaren framfört i FRN, att han trodde att NN och YY redan hade fått budgivningslistan, är sådan att den kan lämnas utan avseende. NN skickade inte mindre än fem mejl till Mäklaren där hon klart och tydligt bad om budgivningslistan. Mäklaren måste därmed ha insett att någon lista inte hade lämnats ut eller att NN och YY i vart fall inte hade tillgång till den. I sina tre mejl till NN skrev eller antydde Mäklaren inte heller att budgivningslistan enligt hans uppfattning redan hade lämnats ut; mejlen innehöll överhuvudtaget inget adekvat svar eller ställningstagande till NN:s begäran,

trots att hennes begäran hade stöd i en uttrycklig regel i fastighetsmäklarlagen. Omständigheterna tyder således på att Mäklaren visste att det inte fanns någon budgivningslista, eller att han av något skäl inte ville lämna ut den.

I FRN har Mäklaren uppgett att det fanns underlag, men att han inte fick med sig några akter eller dokument från sin tidigare arbetsgivare och att arbetsgivaren nu i efterhand inte har kunnat hitta akten. Av dessa skäl, menar han, har han inte kunnat få fram några uppgifter om den andre budgivaren. Att arbetsgivaren skulle ha slarvat bort såväl en fysisk akt som databaserat material förefaller enligt nämndens mening inte särskilt sannolikt, och Mäklaren har inte heller visat att han har efterfrågat materialet hos sin förre arbetsgivare.

Sammanfattningsvis har Mäklaren endast framfört ett blankt påstående om att budet existerade och var riktigt. Utgångspunkten blir därmed att budet om 1 900 000 kr var falskt och att Mäklaren i vart fall agerade oaktsamt när han kommunicerade budet till NN och YY. Vad Mäklaren har anfört medför inte att utgångspunkten har blivit motbevisad. Det får därmed anses utrett att budet var falskt och att Mäklaren i vart fall agerade oaktsamt när han kommunicerade det till NN och YY.

Reklamation

Enligt 26 § 1 st. fastighetsmäklarlagen ska den skadelidande reklamera inom skälig tid från det att denne insåg eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för kravet. Med det sistnämnda menas mäklarens åsidosättande av sina skyldigheter och att åsidosättandet har orsakat eller sannolikt kommer att orsaka en skada.

Mäklaren har gjort gällande att "NN och YY:s reklamation grundas på att någon budlista inte överlämnades i samband med köpet". Så förhåller det sig knappast. Även om underlåtenhet att överlämna en budgivningslista i och för sig innebär ett åsidosättande av mäklarens skyldigheter, kan en sådan underlåtenhet inte orsaka någon ekonomisk skada. NN och YY:s reklamation och krav grundar sig i stället på ett påstående om falsk budgivning och att det var Mäklaren som låg bakom denna, och den relevanta frågan är när de insåg eller borde ha insett att dessa omständigheter. Det ligger i sakens natur att det ofta är svårt eller omöjligt att ha någon full vetskap om att falsk budgivning förekommit. Enligt nämndens mening räcker det emellertid att det objektivt sett fanns sannolika skäl för falsk budgivning i Mäklarens regi, och att NN och YY insåg eller borde ha insett dessa skäl, för att reklimationsfristen skulle börja löpa, jfr rättsfallet NJA 2012 s. 1021.

NN och YY har i och för sig uppgett att de redan vid köpet noterade att de inte fick någon budgivningslista och att de kort därefter greps av misstanke om att något inte stod rätt till. Det är emellertid, enligt nämndens mening, inte tillräckligt för att reklamationsfristen ska börja löpa. Det kan finnas många anledningar till att en budgivningslista inte lämnas ut – den vanligaste torde vara ren glömska – och det behöver inte tyda på några oegentligheter. Inte heller den uppgivna anledningen till NN och YY:s misstankar om budet, att det kom väldigt plötsligt och vid en tidpunkt då de borde ha känt till eventuella bud, är sådan att den medförde att fristen började löpa. Att bud kommer plötsligt vid en bostadsförsäljning är inget ovanligt. Vidare: även om man skulle anse att NN och YY vid den aktuella tidpunkten i och för sig borde ha misstänkt falsk budgivning, fanns det inte någon tillräcklig grund för att misstänka att det var Mäklaren som stod bakom denna. Det kunde lika gärna ha varit säljaren eller någon som var i maskopi med denne.

Enligt nämndens mening började reklamationsfristen löpa först i oktober-november 2017 då Mäklaren, utan angivande av skäl och trots ett flertal påminnelser, underlät att lämna ut budgivningslistan. Först då borde NN och YY ha insett att det fanns objektiva, sannolika skäl att misstänka falsk budgivning i Mäklarens regi. Av utredningen framgår att reklamation skedde i december 2017 och således i rätt tid.

Rättsfrågan kan formuleras på följande sätt. Börjar reklamationsfristen löpa när den skadelidande uppger sig misstänka fel och skada, även om han eller hon rent objektivt inte ens borde ha misstänkt detta? Som framgått anser nämnden att den frågan bör besvaras med nej.

Skada och orsakssamband

Skadestånd vid falsk budgivning prövades av Högsta domstolen (HD) i rättsfallet NJA 2016 s. 39. En första fråga i det målet var om köparen alls hade lidit någon skada på grund av den falska budgivningen. Om priset var marknadsmässigt kan man tänka sig att någon skada inte uppkommit. Så resonerade hovrätten. HD var av annan uppfattning och uttalade att det syfte som låg bakom budgivningsprocessen – att avtal skulle ingås på marknadsmässiga grunder – kullkastades genom de falska buden och att redan detta innebar att kravet på skada var uppfyllt.

HD ansåg vidare att skadan skulle beräknas som skillnaden mellan det pris som köparna betalade och det pris som de skulle ha fått köpa bostaden för om inte några falska bud hade lämnats. Det beloppet bestäms i sin tur av dels hur högt en konkurrerande, riktig budgivare hade varit beredd att gå, dels vilket pris säljarna hade varit beredda att sälja bostaden för som lägst. HD menade att den vanliga

principen att den skadelidande har bevisbördan för skadans storlek fick ge vika i ett fall som detta. Utgångspunkten var i stället att skadan skulle anses motsvara skillnaden mellan köpeskillingen och det högsta konkurrerande, riktiga budet med påslag för en viss budförhöjning. Bevisbördan för att skadan understeg det beloppet placerade HD på skadevållaren. Motiveringen var att det var skadevållarens brottsliga handlande som hade förstört den process som hade kunnat leda till klarhet i de angivna frågorna, det vill säga hur högt den konkurrerande, riktiga budgivaren hade varit beredd att gå och vilket pris säljarna som lägst hade varit beredda att acceptera.

Den nu angivna principen blir utan vidare tillämplig om mäklaren kände till att budet var falskt, det vill säga om han agerade uppsåtligt. Det är då fråga om brottslig gärning. Beroende på omständigheterna bör principen även kunna tillämpas i vissa fall där mäklaren *borde* ha känt till att budet var falskt, det vill säga där mäklaren agerade oaktsamt. Utan att ta ställning till om Mäklaren agerade uppsåtligt/brottsligt eller endast oaktsamt, anser nämnden att omständigheterna är sådana att principen bör tillämpas i detta fall.

Någon riktig, konkurrerande budgivare fanns inte. Utgångspunkten får därför bli att skadan ska anses uppgå till 305 000 kr (köpeskillingen 2 000 000 kr minus utgångsbudet 1 695 000 kr), om inte Mäklaren kan visa att skadan understiger det beloppet. Frågan är om han lyckats visa detta.

Utgångspriset var 1 695 000 kr och det har inte påståtts att det var fråga om ett s.k. lockpris. Nämnden utgår därför från att säljaren i och för sig var beredd att sälja för utgångspriset, även om denne säkert hoppades på att få mer. Mäklaren har redovisat viss prisstatistik som ger vid handen att lägenhetens marknadsvärde översteg 1 695 000 kr. Som Mäklaren påpekat är det också så att om någon vill köpa före ordinarie visning, som i detta fall, måste denne i regel vara beredd att betala mer än utgångspriset. Vid en skönsmässig bedömning anser nämnden att det är sannolikt att priset åtminstone hade uppgått till omkring 1 800 000 kr om något falskt bud inte hade förekommit. Mäklaren ska därför rekommenderas att betala skadestånd med 200 000 kr.

Övrigt

NN och YY har begärt att "lämpliga åtgärder" ska vidtas mot Mäklaren om det visar sig att det föreligger ett bedrägligt beteende. Nämnden kan emellertid endast pröva frågan om skadestånd. Disciplinära frågor hanteras av Fastighetsmäklarinspektionen.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf (skiljaktig), Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Björn Willborg, fastighetsmäklare, och Ann-Christine Enqvist, fastighetsmäklare (skiljaktig). Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin.

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.

Skiljaktig mening, se nästa sida.

Skiljaktig mening

Folke Grauers och Ann-Christine Enqvist anmäler avvikande mening och anför följande.

NN och YY har uppgett, att de vid köpet noterade, att de inte fick någon budgivningslista och att de kort därefter greps av misstanke om att något inte stod rätt till.

En misstanke i samband med budgivning kan enligt vår mening bara röra frågan om denna gått rätt till, det vill säga om alla bud är korrekta eller om budgivningen på något sätt är manipulerad.

En budgivning kan manipuleras av en säljare genom att någon med honom lierad avger bud för att trissa upp priset. Även en mäklare kan manipulera budgivningen, låt vara att det, sedan det införts krav att en budgivningslista ska upprättas, numera är svårare att komma undan med det.

Initialt hade NN och YY kanske inte behövt misstänka, att det var Mäklaren som hade manipulerat budgivningen. Oavsett vem en köpare misstänker, ligger det dock i köparens eget intresse att så snart som möjligt försöka få klarhet. Om NN och YY hade tagit tag i problemet redan då misstanken uppstod, skulle de sannolikt ha mötts av samma invändningar från Mäklaren som de mötts av i ärendet. De skulle då relativt snart ha insett, att det fanns objektiva, sannolika skäl att misstänka att budgivningen var manipulerad av Mäklaren.

Det är därför uppenbart att NN och YY har reklamerat för sent, vilket innebär att de inte kan göra några krav gällande mot Mäklaren.