

**Anmälare**

NN och YY

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Försäkringsjuristen CH

**Saken**

Skadestånd

---

**BESLUT**

NN och YY har inte rätt till ersättning.

---

**YRKANDE M.M.**

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 100 000 kr.

Mäklaren har bestridit kravet.

**BAKGRUND**

Den 29 oktober 2018 förvärvade NN och YY fastigheten XX för 1 100 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

NN och YY har gjort gällande dels att de lade ett bud som Mäklaren inte vidarebefordrade till säljaren, dels att de fick falsk information om att en annan spekulant hade lagt bud.

## GRUNDER

### NN och YY

Den 21 oktober 2018 var de på visning med Mäklaren och säljaren närvarande. Dagen efter lämnade de ett bud på 1 000 000 kr. Mäklaren uppgav då att det fanns en annan köpare som var villig att betala 1 100 000 kr. Någon dag senare när de undrade vad som hände uppgav Mäklaren att de måste vänta några dagar tills den andra spekulanten fått klartecken från sin bank. De meddelade att deras bud gällde tills på fredagen, annars skulle de dra sig ur. På fredagen meddelade Mäklaren att hon behövde tid till måndagen, vilket de gick med på. På måndagen den 29 oktober skickade de sms till Mäklaren och undrade hur det gick. Senare samma dag kontaktades de av Mäklaren som uppgav att om de betalade 1 100 000 kr fick de köpa fastigheten och att den annars skulle säljas till den andra köparen. Utifrån den informationen accepterade de att köpa fastigheten för 1 100 000 kr och kontrakt skrevs senare samma dag.

De har två vittnen på att de lämnat bud på 1 000 000 kr. Enligt säljaren har det budet aldrig vidarebefordrats till honom.

Några dagar efter kontraktsskrivningen begärde de att få veta vem den andra spekulanten var som lagt bud på 1 100 000 kr. Möte bokades in med Mäklaren och hennes chef XX. Vid mötet uppgav Mäklaren att köparen inte fick godkänt av banken. Information som de aldrig fick inför köpet.

Mäklarens agerande ledde till att de betalade mer för fastigheten än de annars hade gjort. De har därigenom lidit ekonomisk skada motsvarande mellanskillnaden om 100 000 kr mellan deras ursprungliga bud och den slutliga köpeskillingen.

### Mäklaren

Fastigheten var utannonserad till ett utgångspris om 1 100 000 kr. Den ena köparen, YY, och hans två bröder samt en annan spekulant besökte visningen. YY förklarade redan vid visningen att han var intresserad av att köpa fastigheten och frågade henne om han skulle få köpa fastigheten om han betalade utgångspriset. Han behövde dock få ett lånelöfte från sin bank.

YY ringde till henne upprepade gånger den följande veckan och förklarade att han ville köpa fastigheten. Köparna lade ett formellt bud på 1 100 000 kr den 26 oktober efter att de hade fått klartecken från banken. De lämnade aldrig något bud om 1 000 000 kr. Hon förklarade för YY att säljaren hade lovat en ny spekulant, JH, att de skulle avvakta att denne fick besked från sin bank angående finansieringen av

köpet, till den 29 oktober. JH hade förklarat att han var beredd att betala 1 100 000 kr för fastigheten så snart han fick lånelöfte beviljat. JH ville dock inte lägga något formellt bud innan han fått besked från banken.

När JH inte hade fått något besked från sin bank den 29 oktober ringde hon till NN och YY och informerade om detta. Hon förklarade att säljaren var villig att sälja fastigheten för utgångspriset 1 100 000 kr vilket NN och YY accepterade. Hon har aldrig sagt att fastigheten annars skulle säljas till JH eller någon annan spekulant. Avtal tecknades samma dag.

Hon förnekar således att hon skulle ha varit oaktsam. NN och YY informerades om anledningen till att JH vid den tidpunkten inte var aktuell som köpare. Även om nämnden inte skulle anse det visat att NN och YY fick denna information vid samtalet den 29 oktober, är det ostridigt att NN och YY kände till att anledningen till att säljaren ville avvakta med kontraktsskrivning var att han hade lovat JH att avvakta besked om dennes lånelöfte och att JH var villig att betala 1 100 000 kr. NN och YY måste under alla omständigheter ha förstått att anledningen till att de erbjöds köpa fastigheten för 1 100 000 kr var att JH inte hade fått besked från sin bank eller av annan anledning inte längre var aktuell som köpare. Det måste ha varit uppenbart för NN och YY att om det fortfarande var aktuellt för JH att köpa fastigheten för 1 100 000 kr den 29 oktober 2018, så hade de inte blivit erbjudna att köpa fastigheten till samma pris. NN och YY hade all möjlighet att fråga henne varför JH inte var aktuell som köpare, om de upplevde detta oklart. De hade också kunnat lämna ett bud på 1 000 000 kr vid denna tidpunkt.

Hon förnekar att NN och YY skulle ha lämnat något bud på 1 000 000 kr. Hon anser att den vittnesattest som YY:s bror har skickat in inte ska tillmätas något bevisvärde. För att kunna värdera vittnesmålet bör detta tas upp muntligen, vilket inte kan ske inom ramen för nämndens handläggning. Det noteras även att NN och YY påstår att detta bud skulle ha lämnats innan de beviljats lånelöfte, vilket framstår som osannolikt då de senare inte velat lägga något formellt bud i väntan på bankens besked.

Avslutningsvis noteras att NN och YY har bevisbördan för att de har lidit skada och att de inte har visat att säljaren hade godtagit ett bud som var lägre än utgångspriset om 1 100 000 kr. Hon förnekar att NN och YY skulle ha lidit någon skada.

## UTREDNINGEN

I budgivningslistan anges endast ett bud, från NN och YY om 1 100 000 kr.

I ett sms den 29 oktober skrev Mäklaren följande till YY.

”Hej igen, nu har jag lovad att få besked vid kl. 15:00. Ringer dig då.”

NN och YY har gett in en vittnesattest med följande innehåll.

”Jag heter ZZ som var tillsammans med MM och YY och tittade på fastigheten i Ryd den 21/10.

Den 22/10 var vi tillsammans igen när YY gav ett bud till mäklaren Mäklaren som vi två också hörde på 1 million för den fastigheten och då skulle mäklaren ringa till säljaren och återkomma .

Eftersom YY hörde inget utav henne så ringde han Mäklaren och frågade hur det gick men då hade hon en till köpare som hade lagt bud på 1,1 million enligt henne?

Här styreker både Jag ZZ och MM att vi båda hörde YY när han gav ett bud till Mäklaren den 22/10 på 1 million kr för den fastigheten.”

## 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. Orsakssamband och skada behöver inte alltid vara fullt styrkta utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

### *Bedömningen i detta fall*

Som nämnden uppfattat det menar NN och YY att de lade ett bud om 1 000 000 kr som inte vidarebefordrades till säljaren och att de, om budet hade vidarebefordrats, hade fått köpa fastigheten för det priset. De har också gjort gällande att de fick information om att en annan spekulant, JH, var villig att köpa fastigheten för 1 100 000 kr och att de var tvungna att matcha det budet för att få bli köpare.

Som nämnts är det NN och YY som har bevisbördan. Mot Mäklarens förnekande har NN och YY inte visat, att de lade ett bud om 1 000 000 kr. Inte heller har de visat att de skulle ha fått köpa fastigheten för det priset.

När det gäller den andra spekulanten JH är parterna ense om, att denne hade förklarat sig villig att köpa fastigheten för 1 100 000 kr under förutsättning att han fick klartecken från sin bank. Därefter går parternas uppfattningar isär. NN och YY menar, som de får förstås, att Mäklaren berättade att JH hade fått klart med finansieringen, att han hade lagt ett finansierat bud om 1 100 000 kr och att de var tvungna att matcha det budet för att få köpa fastigheten. Mäklaren å sin sida menar att hon inte uppgav att JH hade lagt något finansierat bud och att de 1 100 000 kr som nämndes var den nivå som säljaren var villig att sälja fastigheten för. Även här gäller att det är NN och YY som har bevisbördan och de har inte visat, att Mäklaren skulle ha sagt att spekulanten JH hade lagt ett finansierat bud om 1 100 000 kr.

På de nu anförda skälen kan NN och YY:s ersättningsanspråk inte bifallas.

---

På nämndens vägnar:

---

Folke Grauers

**INFORMATION**

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

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