

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Biträdande förbundsjuristen ECE

Saken

Skadestånd

BESLUT

Mäklaren rekommenderas att betala 100 000 kr till NN och YY.

YRKANDE M.M.

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

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

Den 30 oktober 2018 förvärvade NN och YY fastigheten XX för 7 800 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Förutom NN och YY lade även ett annat par bud på fastigheten. Det paret var närstående till Mäklaren enligt 12 § fastighetsmäklarlagen.

GRUNDER

NN och YY

De anser att de har betalat 100 000 kr för mycket för fastigheten. Anledningen är det bud som inkom samma dag som de stod klara att skriva kontrakt på 7 700 000 kr. Budet på 7 800 000 kr kom från Mäklarens chef, fastighetsmäklaren XX. Budet redovisades i budgivningslistan som att det kom från XX:s partner ZZ. Först när de ifrågasatte detta visade Mäklaren det sms från XX där hon lade budet.

Att XX dessutom nyss hade förmedlat deras bostad och således hade full insyn i deras situation och ekonomi gjorde det ännu mer opassande. Vid kontraktsskrivningen på deras nya fastighet hade de fortfarande kontakt med XX för att färdigställa papper och avtal med nya ägare. XX visste att det var de som skulle förvärva den aktuella fastigheten.

Mäklaren visste även att XX var intresserad av fastigheten och påminde henne på kvällen den 29 oktober om att "imorgon klockan 10 skriver jag med YY och NN på Drottningstigen". XX väntade sedan till tisdag morgon kl. 07.05 innan hon skickade ett sms till Mäklaren där hon skrev ungefär "vi tar huset för 7 800 000 kr, inflyttning 1/4. Det fixar du ;)" Därefter hade hon enligt Mäklaren satt sig på ett flygplan och varit onåbar resten av förmiddagen.

De tycker inte att XX och ZZ kan ses som seriösa budgivare genom detta handlande. En seriös budgivare hade väntat på nästa samtal från mäklaren för att eventuellt kunna fortsätta budgivningen eller få ett svar från denne.

Mäklaren berättade för dem per telefon omkring kl. 07.15 att ett nytt bud kommit in, varpå de frågade om de också kunde skriva idag och det kunde de enligt Mäklaren. De undrade också om de måste lägga sig över det nya budet, men Mäklaren sa att det räckte med samma bud och sen var det säljarnas val av köpare som gällde. De lade då 7 800 000 kr. Mäklaren ringde tillbaka cirka två minuter senare och berättade att de skulle skriva kontrakt som planerat kl. 10, men på 7 800 000 kr.

När de mötte upp på mäklarkontoret slängde Mäklaren snabbt fram en budgivningslista där ZZ stod som budgivare. Namnet sade dem ingenting. Hade det däremot stått XX hade de reagerat på en gång, kanske var det därför Mäklaren tog ZZ:s namn istället. Varför skrev Mäklaren inte ut XX som budgivare? Det var ju hon som skickade sms:et.

På kvällen söker de efter ZZ och fick reda på att han var XX:s fästman. De sökte upp Mäklaren för att höra hur budgivningen egentligen gått till. Mäklaren visade då sms:et som han fått av XX på morgonen.

De anser att XX och ZZ är närstående till Mäklaren och att Mäklaren därmed inte hade rätt att förmedla fastigheten till dessa.

Mäklaren

Han förnekar att han skulle ha agerat uppsåtligt eller oaktsamt i samband med det aktuella förmedlingsuppdraget på sådant sätt att skadeståndsskyldighet har uppstått. Han förnekar även att NN och YY har lidit någon skada.

Bakgrund

Han var ansvarig fastighetsmäklare vid förmedlingen av det aktuella objektet. XX var hans chef vid tidpunkten för försäljningen. Hon och hennes partner ZZ hade tidigare besökt en visning av fastigheten, men inte uttryckt något intresse av att delta i någon budgivning.

Budgivningen

NN och YY la ett bud på 7 700 000 kr på fastigheten den 29 oktober 2018. Samma dag meddelade ZZ och XX att de inte ville lämna något bud på fastigheten. De hade, som de uttryckte det, "släppt det och skulle leta vidare".

Dagen därpå, den 30 oktober 2018, var kontraktsskrivning inplanerad med NN och YY och säljarna. Kl. 07.15 kom det in ett bud på 7 800 000 kr på sms till hans telefon från XX och ZZ. Detta kom som en överraskning för honom eftersom paret dagen innan hade sagt att de inte var intresserade av fastigheten. Han informerade säljarna om det inkomna budet. Säljaren bad honom sedan att kommunicera det nya budet till NN och YY.

Det stämmer inte, såsom NN och YY har påstått, att han sa till dem att de skulle lägga ett bud på samma nivå som det nya budet för att få förvärva fastigheten. Kort efter att han hade informerat NN och YY om budet, ringde de tillbaka och sa att även de la ett bud på 7 800 000 kr samt att de fortfarande kunde skriva kontrakt på avtalad tid samma dag. Säljaren valde då att skriva kontrakt med NN och YY.

Närståendeförmedling?

XX, i egenskap av hans chef, och ZZ är att anse som närstående till honom. Förbudet mot närståendeförmedling i 12 § fastighetsmäklarlagen innebär därför att det

inte varit tillåtet för honom att förmedla fastigheten till dem. Någon *förmedling* till närstående har däremot aldrig ägt rum i detta fall eftersom NN och YY höjde sitt bud och förvärvade fastigheten istället. Han har därmed inte agerat i strid mot förbudet mot närståendeförmedling. Om säljarna hade valt att sälja fastigheten till XX och ZZ hade han varit tvungen att säga upp sitt förmedlingsuppdrag, vilket han var införstådd med och beredd att göra. Säljarna hade då varit hänvisade att kontakta en annan mäklare som inte var närstående till XX och ZZ, för att kunna fullfölja försäljningen. Nu blev det inte så. Mot bakgrund av att både NN och YY och säljarna ville ha ett snabbt avslut, genomfördes den planerade kontraktsskrivningen för att inte parternas intressen skulle skadas och för att inte störa den pågående försäljningsprocessen.

Han följde hela tiden följt säljarnas direktiv och hade inte kunnat agera på annat sätt. Budet på 7 800 000 kr kom in på morgonen samma dag som kontraktsskrivningen var planerad och han redovisade budet för NN och YY, både i anbudsförteckningen och genom att visa sms:et från XX. Genom att genomföra kontraktsskrivningen med säljarna och NN och YY som köpare agerade han för att inte skada deras intressen, vilket skulle kunna ha blivit följderna om kontraktsskrivningen inte blev av. Både NN och YY och säljarna var måna om att kontraktet skulle skrivas under samma dag som planerat. Att skriva under köpekontraktet med en köpeskilling på 7 800 000 kr var både NN/YY:s och säljarnas vilja.

Mot bakgrund av det anförda kan det inte anses att han har agerat uppsåtligt eller oaktsamt i den aktuella förmedlingen på sådant sätt att skadeståndsskyldighet har uppstått.

Anledningen till att ZZ namn stod i anbudsförteckningen, och inte XX, var att det var ZZ namn som stod på spekulantlistan från visningen. Det var ZZ:s namn som angavs när paret anmälde sig för visningen. Namnen och kontaktuppgifterna på spekulantlistan fördes sedan över i mäklarsystemet till bland annat anbudsförteckningen och användes även för informationsutskick etc. Det är vanligt att endast den ena partens namn anges på spekulantlistan när ett par anmäler sig för en visning.

Skada

Det finns inga regler som förhindrade XX och ZZ att lägga bud på fastigheten. Deras intresse av att förvärva fastigheten var genuint. Han var skyldig att redovisa budet för säljarna, vilket han också gjorde. Han har inte haft möjlighet att bortse från budet eller på något annat sätt "ogiltigförklara" det. Det var upp till säljarna att

avgöra vem de ville sälja till och till vilket pris. I och med XX och ZZ:s bud på fastigheten var NN och YY tvungna att höja sitt tidigare bud för att få köpa fastigheten, vilket de också gjorde. Om de inte hade gjort det hade säljarna med stor sannolikhet låtit XX och ZZ istället förvärva fastigheten till samma pris som NN och YY. Det krävdes helt enkelt att NN och YY höjde sitt bud till 7 800 000 kr för att säljarna skulle acceptera dem som köpare.

Mot bakgrund av det anförda anser han inte att NN och YY har lidit av någon skada.

NN och YY har genmält:

Mäklarens uppfattning möjliggör för mäklare att lägga bud på firmans egna objekt för att trissa upp priserna utan att förvärva fastigheten. Mäklarna kan ju alltid anse sig som seriösa köpare och så länge de inte köper objekt av överordnad har ju tydligen ingen närståendeförmedling skett.

Med tanke på att XX kvällen före kontraktskrivandet var helt "ointresserad" av objektet, för att nästa morgon lägga ett bud och därefter sätta sig på ett plan och göra sig onåbar under flera timmar, anser de inte att hon kan ses som en seriös budgivare.

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.

Allmänt om självintråde och närståendeförmedling

Enligt 11 § fastighetsmäklarlagen (FML) får en mäklare inte förvärva ett objekt som han har eller har haft i uppdrag att förmedla. Självintråde, som det brukar kallas, är alltså inte tillåtet. En mäklare som inser att han själv är intresserad av ett objekt som han erbjuds att förmedla måste tacka nej till uppdraget. Om intresset uppkommer först sedan ett förmedlingsuppdrag påbörjats måste mäklaren, om han inte kan hålla tillbaka sitt köpintresse, omedelbart säga upp förmedlingsuppdraget, se prop. 1994/95:14 s. 77.

Motsvarande anses gälla om en närstående till mäklaren vill förvärva fastigheten. I förarbetena till FML uttalades att den situationen var "principiellt densamma" som vid självintråde, se prop. 1994/95:14 s. 78. Med andra ord skall mäklaren även i sådant fall omedelbart säga upp förmedlingsuppdraget.

Oaktsamhet

Av redogörelsen ovan framgår att Mäklaren omedelbart borde ha frånträtt uppdraget så snart paret XX/ZZ aviserade sitt intresse för fastigheten. Han borde alltså inte ens ha visat fastigheten för dem. Framför allt borde han inte ha mottagit bud från dem, vidarebefordrat budet till säljarna och kommunicerat det med NN och YY. Genom att göra det, agerade han oaktsamt.

Nämnden tillägger att Mäklarens agerande måste ses som närståendeförmedling enligt 12 § FML. Med "förmedling" menas, enligt 1 § 2 st. FML, en verksamhet som syftar till att anvisa uppdragsgivaren en motpart med vilken denne kan träffa avtal. Mäklaren menar att han inte ägnade sig åt närståendeförmedling eftersom XX och ZZ inte förvärvade fastigheten, men det är en uppfattning som nämnden inte kan dela. Det krävs inte att verksamheten resulterar i en överlåtelse för att den ska anses utgöra förmedling i lagens mening. Det framgår redan av lagtexten i 1 § 2 st. FML – det räcker att verksamheten *syftar* till anvisning och överlåtelse – och får också stöd av prop. 1994/95:14 s. 72 och prop. 2010/11:15 s. 46. Redan genom att vidta kontaktskapande åtgärder mellan säljarna och XX/ZZ, och vidarebefordra bud, ägnade sig Mäklaren åt otillåten närståendeförmedling.

Orsakssamband och skada

Ett sätt att bedöma frågan är följande. Om Mäklaren hade agerat aktsamt hade han, som nämnts, omedelbart frånträtt uppdraget och att uppdraget fått lämnas till en annan mäklare. Det är emellertid inte visat att NN och YY, om Mäklaren hade

agerat så, hade kunnat förvärva fastigheten för en köpeskilling som understeg 7 800 000 kr; priset hade kunnat bli lägre eller högre eller detsamma.

Enligt nämndens mening bör i stället det faktiska händelseförloppet läggas till grund för bedömningen. Mäklaren avsåg sig inte uppdraget, som han skulle ha gjort, utan fullföljde förmedlingen. Genom att förmedla närståendebudet föranledde han NN och YY att höja sitt bud med 100 000 kr. Detta är en skada för NN och YY och det är ett uppenbart orsakssamband mellan Mäklarens agerande och skadan.

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 Lars-Erik Nykvist, f.d. 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.