

**Anmälare**

NN

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Försäkringsjuristen IW

**Saken**

Skadestånd

---

**BESLUT**

Mäklaren rekommenderas att betala 75 000 kr till NN.

---

**YRKANDE M.M.**

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 125 000 kr.

Mäklaren har bestridit kravet.

**BAKGRUND**

NN har förvärvat en bostadsrättslägenhet som förmedlades av Mäklaren. Bud lades av NN och en annan budgivare. NN har gjort gällande att den andra budgivaren återkallade sina bud och att Mäklaren inte informerade henne om detta.

## GRUNDER

### NN

Grunden för yrkandet är att Mäklaren inte informerade henne om att en annan budgivare drog sig ur affären. Den information som Mäklaren gav henne var att säljarna valde mellan henne, som hade det näst högsta budet och med möjlighet till tillträde i juli 2018, och den andra budgivaren som hade det högsta budet och med möjlighet till tillträde i oktober 2018. Enligt Mäklaren valde säljarna då henne som köpare.

Den information som hon fått av den andra budgivaren var att denna inte fick sålt sitt hus eftersom köparen hoppade av. Budgivaren ringde då Mäklaren och drog sig ur affären.

Hon har lidit ekonomisk skada eftersom hon köpt en lägenhet för ett pris som inte baserades på ett marknadsmässigt värde. Skillnaden mellan priset hon betalade för lägenheten och utgångspriset var 125 000 kr.

### *Sakomständigheter*

Vid budgivningen var det endast hon och en till budgivare på detta objekt. Hon stannade på 2 320 000 kr som budgivare 2 och därefter bjöd budgivare 1 2 350 000 kr. Hon kunde inte sträcka sig längre i budgivning. Mäklaren kontaktade henne den 24 april efter att hon den 23 april stannat i budgivningen.

Mäklaren informerade henne om att budgivare 1 kunde tillträda först i oktober, vilket säljaren inte accepterade, och frågade henne om hon kunde tillträda lägenheten i mitten av sommaren. Hon accepterade det.

Mäklaren frågade henne om hon kunde tänka sig att möta budgivare 1:s högsta bud, som var 2 350 000 kr eller höja 10 - 20 000 kr. Hon hade stannat på 2 320 000 kr och höll kvar vid det budet med de fakta hon då kände till och var samtidigt förvånad över frågan. Anledningen till detta "erbjudande" var enligt Mäklaren att budgivare 1 inte hade möjlighet att tillträda lägenheten förrän i oktober 2018 och därmed valde säljarna henne som köpare istället.

Söndagen den 8 juli 2018 kontaktade hon, genom sin far, budgivare 1 för att höra hur det var ställt med budgivningen och varför budgivare 1 inte gick vidare med kontraktet. De fick då ett direkt svar att budgivare 1 inte hade möjlighet att skriva kontrakt förrän dennes hus var sålt.

Budgivare 1 meddelade Mäklaren att hon, budgivare 1, hade dragit sig ur budgivningen. Enligt budgivare 1 var frågan om tillträde i oktober aldrig aktuell då huset inte var sålt. Mäklarens information till henne stämde därmed inte. Verkligheten var att budgivningen inte skedde på samma villkor då budgivare 1 haft villkor med egen försäljning, vilket hon inte hade och det visste Mäklaren. Mäklaren meddelade heller inte att budgivare 1 drog sig ur affären.

Anledningen till att hon kontaktade den andra budgivaren var att hon fick en dålig känsla då frågor kring parkeringsplats uppstod. På grund av Mäklarens svar om en parkeringsplats som hade uppgetts höra till lägenheten, kände hon att han inte var särskilt insatt i affären och inte särskilt intresserad av den. Hon fick intrycket av att det var en oseriös mäklare som hon hade att göra med och det kändes som att inte allting stod rätt till. Hon ville då kolla så att budgivningen hade gått rätt till, vilket det visade sig att den inte hade gjort.

Mäklarens försäkringsbolag har bekräftat att budgivare 1 berättat för dem att, budgivare 1, hon drog sig ur affären. Så här skrev försäkringsbolaget: *"Eftersom den andra budgivaren medgett att de faktiskt diskuterade tillträde så är det inte utslutet att mäklaren faktiskt missförstod samtalet."* Hon anser att denna motivering föringar mäklarens ansvar och förminskar mäklarens kompetens och profession att förstå och utträta sitt yrke. Hon menar att mäklaren uppsåtligt åsidosatt sina skyldigheter genom att undanhålla informationen kring den andra budgivarens avhopp för att få så högt slutpris som möjligt för lägenheten.

### **Mäklaren**

Vid budgivningen deltog två spekulanter, den budgivare som först vann budgivningen ("budgivare 1") och NN. Under budgivningen hade han inte kännedom om budgivare 1:s försäljning av sin egen bostad. Det var inte förrän efter budgivningen avslutats och man skulle komma överens om tillträde som han fick kännedom om budgivare 1:s egen försäljning. Hans ombud har varit i kontakt med budgivare 1 som då uppgav att när hon inledde och senare vann budgivningen fanns det en köpare till hennes hus. Efter att budgivare 1 vunnit budgivningen drog dock köparen av budgivare 1:s hus tillbaka sitt bud och affären fullföljdes därmed inte. Han hade inte haft vetskap om detta förhållande under budgivningen och budgivare 1 lade inte heller bud som var villkorade av den egna försäljningen eftersom budgivare 1 trodde att det fanns en köpare till huset. En mäklare har generellt ingen skyldighet att informera andra spekulanter om villkor som andra budgivare har. Det är upp till säljaren att bestämma om denne vill att övriga spekulanter ska få kännedom om villkorade bud. Däremot kan en mäklare redovisa villkorade bud i

efterhand i budlistan, i detta fall har det inte förekommit villkorade bud i budgivningen, det har därmed inte funnits några villkorade bud att redovisa.

NN gör gällande att han inte informerade henne om att budgivare 1 hoppade av affären. Det är ostridigt att han uppgav till NN att säljarna och budgivare 1 inte kom överens om tillträde och att säljarna därför valde att sälja huset till NN om hon gick med på ett tidigare tillträde. Han frågade NN vid detta tillfälle om hon var villig lägga samma bud som budgivare 1, det vill säga 2 350 000 kr. Det gick inte NN med på och affären gjordes på hennes senast lagda bud, det vill säga 2 320 000 kr.

Angående NNs påstående att han gav henne felaktig information om budgivare 1: Han hade ett samtal med budgivare 1 efter att denne vunnit budgivningen för att diskutera tillträdet. Hans uppfattning är att budgivare 1 då uppgav att denne som tidigast skulle kunna tillträda i oktober med anledning av att denne inte fått sin egen bostad såld. Eftersom säljarna önskade ett tidigare tillträde kom parterna inte överens och säljarna bestämde sig då för att gå vidare med NN. Hennes ombud har varit i kontakt med budgivare 1 som uppgav att hon ansåg sig ha hoppat av affären under telefonsamtalet. Budgivare 1 uppgav också att hon mindes att de diskuterade ett senare tillträde och att säljaren inte var intresserad av ett senare tillträde. Det kan därför inte anses uteslutet att han missuppfattade samtalet och att han uppfattade att det framförallt var tillträdet som diskuterades. Att budgivare 1 i efterhand har uppfattningen att hon dragit sig ur affären under telefonsamtalet behöver inte nödvändigtvis innebära att han uppfattade det på det viset. Han fick inte uppfattningen att budgivare 1 under några omständigheter inte var intresserad av att köpa lägenheten. Han uppfattade samtalet så att det var tillträdet som främst diskuterades och att budgivare 1 inte kunde tillträda enligt säljarnas önskemål. Han förnekar att han skulle förstått eller varit medveten om att budgivare 1 avsåg att hoppa budgivningen och affären helt och hållet under telefonsamtalet.

Han informerade NN om att budgivare 1 och säljarna inte kom överens om tillträde och att säljarna därför valde att gå vidare med NN. Han gav NN den information som enligt hans uppfattning var korrekt. En mäklare har en skyldighet att verka för att säljaren får högsta möjliga pris för objektet, vilket ska ske inom ramen för god fastighetsmäklarsed. Han kan inte anses ha brutit mot god fastighetsmäklarsed genom att inte informera NN om att hon, på grund av att budgivare 1 och säljaren inte kom överens om tillträdet, kunde lägga ett lägre bud. Om NN hade frågat honom skulle han ha lämnat den informationen, men det kan inte anses åligga honom att under budgivning och förhandling upplysa en budgivare om detta.

NN kan inte heller anses ha lidit en skada. Budet från budgivare 1 var allvarligt menat och lagt med tron att budgivare 1 faktiskt kunde köpa lägenheten. Det var först efter att budgivare 1 vunnit budgivningen som budgivare 1 fick kännedom om att köparen av dennes bostad drog sig ur. NN köpte lägenheten till det pris hon erbjöd innan hon stannade i budgivningen. NN får därmed anses ha tyckt att lägenheten var värd denna summa. NN har sedan fått kännedom om att budgivare 1 och säljarna inte kom överens om tillträde. NN hade vid detta tillfälle kunnat dra tillbaka sitt bud och lagt ett lägre, som en köpare när som helst kan göra. Att NN inte valde att lägga ett lägre bud eller inleda en förhandling med säljarna är NN:s eget val och inget som han kan lastas för. Det är dock inte alls säkert att säljarna hade velat sälja lägenheten till ett lägre pris än 2 320 000 kr. Snittpriset i Göteborg var i april 2018 46 562 kr/kvm och i centrala Göteborg 58 624 kr/kvm. Med snittpriset för Göteborg hade den aktuella lägenheten ett värde om 2 775 095 och med snittpriset för centrala Göteborg ett värde om 3 493 990 kr. NN kan inte anses ha köpt lägenheten till ett högre pris än marknadsvärdet. NN har snarare köpt lägenheten till ett lägre pris än marknadsvärdet.

#### **NN har genmält:**

Budgivare 1 har meddelat både henne och Mäklarens ombud att hon informerade Mäklaren om att hon drog sig ur affären. Budgivare 1 skriver i tidigare ingivet mejl att hon ringde upp Mäklaren och meddelade att hon drog sig ur affären då hon inte fick sålt sitt hus. Att Mäklaren skulle ha missuppfattat den information som budgivare 1 gav honom då hon, budgivare 1, ringde Mäklaren och meddelade att hon drog sig ur affären är att förminska en mäklares profession.

All övrig argumentation kopplat till Mäklarens påstådda missförstånd om att samtalet endast handlade om tid för tillträde är totalt irrelevant. Faktum kvarstår att budgivare nr 1 hade hoppat av affären när hon som köpare fick frågan om ett tidigare tillträde.

En mäklares skyldighet är att ta reda på fakta om rådande situation samt att informera om den. Mäklaren har därmed åsidosatt sina skyldigheter.

Lägenheten var utannonserad på marknaden med utgångspris på 2 195 000 kr. Lägenheten hade tidigare under våren varit utannonserad till ett högre utgångspris men inte blivit såld. Hon som köpare var vid detta tillfälle den enda möjliga intressenten då budgivare 1 hoppat av affären. Säljarna hade vid detta tillfälle redan köpt en ny bostad. Om Mäklaren hade levererat rätt fakta till henne hade köpeskillingen motsvarat utgångspriset eller lägre. Denna köpeskillning hade säljarna accepterat vid den tidpunktens rådande förutsättningar och historik.

Att bedöma en bostads värde genom att hänvisa till generell statistik över hela Göteborg samt centrala delar av Göteborg ger ingen vägledning över den aktuella lägenhetens värde. Ett vedertaget faktum är att statistik går att vinkla efter önskat resultat. Faktum är att värdet på en bostad mer komplext än generell statistik. En bostads värde baseras bland annat på område och omgivning, placering i väderstreck, bostadens ålder, bostadens skick, bostadsföreningens ekonomi, storlek, våningsplan, kommunikation med mera.

Det enda som visar denna unika bostads marknadsmässiga värde vid den aktuella tidpunkten är att lägga ut lägenheten för försäljning och låta utbud och efterfrågan bestämma det marknadsmässiga värdet.

Hennes bedömning var att ligga kvar med sitt högsta bud på 2 320 000 kr samt med möjlighet till tillträde det datum som passade säljarna, skulle kunna möta det högre budet från budgivare 1 med möjlighet till tillträde till hösten. Hon valde att inte sänka sitt bud då risk fanns att säljarna istället skulle välja budgivare 1 med det högre budet men med ett senare tillträde. Hennes bedömning baserades på att det fanns två gällande bud. Det visade sig att hon fick felaktig information av Mäklaren och vid denna tidpunkt var det endast hon som hade ett gällande bud.

## UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontrakt, budgivningslista och mejlkorrespondens.

I mejl den 9 juni 2018 skrev budgivare 1 följande till NN:s far.

”Hej jag hoppade av affären för att jag inte fick sålt mitt hus, budgivaren där hoppade av. Då ringde jag och drog mig ur.”

## 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. Orsakssambandet behöver inte alltid vara fullt styrkt utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

#### *Oaktsamhet*

Nämnden har tidigare ansett att en mäklare är skyldig att informera om att ett bud har återkallats, se FRN 69/17. Även om budgivaren inte uttryckligen har sagt att budet återkallas, men det ändå står klart att budgivaren inte längre står fast vid budet, ska mäklaren informera om detta, se FRN 91/17.

Mäklaren har vidgått att han inte kunde utesluta att budgivare 1 avsåg att återkalla sitt bud. Enligt nämndens mening ska en mäklare i en sådan oklar situation verka för att frågan blir klarlagd. En enkel rak fråga till budgivaren om hon stod fast vid sitt bud, trots osäkerheten om tillträdesdagen, eller om budet återkallades skulle resulterat i att budgivaren gett ett klart besked att budet inte längre stod fast. Genom att Mäklaren inte ställde denna klagande fråga har han ådragit sig skadeståndsansvar.

#### *Skada*

I rättsfallet NJA 2016 s. 39, ett brottmål som rörde s.k. falsk budgivning, uttalade HD att skadan skulle beräknas som skillnaden mellan det pris som köparen betalade och det pris som denne skulle ha fått köpa bostaden för om inte de falska buden hade lämnats. Detta bestämdes i sin tur dels av hur högt en konkurrerande, riktig budgivare varit beredd att gå, dels av vilket pris säljaren hade varit beredd att sälja för som lägst. HD ansåg att utgångspunkten var att skadan skulle anses motsvara skillnaden mellan köpeskillingen och det högsta konkurrerande, riktiga budet med påslag för en viss budförhöjning. Bevisbördan för ett påstående 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 budgivaren hade varit beredd att gå och vilket pris säljaren som lägst hade varit beredd att acceptera.

I FRN 91/17 uttalade nämnden att man kan hämta vägledning från NJA 2016 s. 39 i ärenden om återkallade bud, om inte någon annan metod kan antas ge ett mer rättvisande resultat.

Någon konkurrerande budgivare fanns inte i detta fall utan budgivningen stod mellan NN och budgivare 1.

Mäklaren har uppgett att "det är ... inte alls säkert att säljarna hade velat sälja lägenheten till ett lägre pris än 2 320 000 kr." Han har alltså inte påstått att 2 320 000 kr skulle ha varit säljarnas absoluta smärtgräns. Även det faktum att utgångspriset uppgick till 2 195 000 kr talar i viss mån för att så inte var fallet.

Om Mäklaren hade informerat NN om att budgivare 1 hade återkallat sitt bud, är det antagligt att hon hade sänkt sitt bud till ett lägre belopp. Å andra sidan hade säljarna genom budgivningen fått indikationer på att lägenheten kunde vara värd minst 2 350 000 kr, och NN ville rimligen undvika att säljarna bjöd ut lägenheten på nytt, vilket talar för att hon skulle ha lagt ett högre bud än utgångspriset. För säljarna fanns motsvarande osäkerhetsmoment: de kunde inte veta om en ny marknadsföringsomgång skulle medföra ett högre pris, vilket talar för att de skulle ha accepterat en lägre köpeskillning än 2 320 000 kr.

Hur händelseförloppet hade utspelat sig är omöjligt att veta. Nämnden gör emellertid bedömningen att det är rimligt att tänka sig att parterna hade enats om en köpeskillning om cirka 2 245 000 kr. Vid denna bedömning ska Mäklaren rekommenderas att betala 75 000 kr i skadestånd till NN.

---

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.