

**Anmälare**

NN och YY

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Biträdande förbundsjuristen EC-E

**Saken**

Skadestånd

---

**BESLUT**

NN och YY har inte rätt till ersättning.

---

**YRKANDE M.M.**

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 200 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet och inte vitsordat något belopp som skäligt.

**BAKGRUND**

Den 28 januari 2019 köpte NN och YY fastigheten XX för 6 800 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

NN och YY har gjort gällande att Mäklaren felaktigt uppgav att det fanns ett bud om 6 750 000 kr.

## GRUNDER

### NN och YY

De var på visning söndagen den 27 januari 2019 och undertecknade köpekontraktet måndagen den 28 januari. Förloppet var således väldigt snabbt.

Dagen efter visningen hade de kontakt med Mäklaren via telefon för att undersöka möjligheterna att lägga ett förhandsbud på huset. Utgångspriset var 6 450 000 kr och de hade för avsikt att lägga ett förhandsbud på 6 600 000 kr. Mäklaren uppgav då att det redan fanns ett bud på 6 750 000 kr. De la då ett bud på 6 800 000 kr med motkrav att säljaren skulle ställa in kommande visning och att de skulle skriva kontrakt samma dag. Detta skedde också.

Vid kontraktsskrivningen fick de inte ut någon budgivningslista, men tänkte inte närmare på detta (allt skedde ju som sagt väldigt snabbt). Då Mäklaren även fick uppdraget att sälja deras nuvarande hus kom de dock att ha fortsatt kontakt med henne, och när de skrev kontrakt för att sälja huset fick köparna ut en budgivningslista. De hörde då av sig till Mäklaren via sms den 19 mars och skrev följande. *"Tänkte också på att vi aldrig fick ut budgivningslistan för [gatunamn], det vore kul att se vilken den andra familjen var?"* Mäklaren uppgav då att det aldrig hade funnits någon annan budgivare och att de måste ha missförstått henne. Mäklaren menade istället att hon *"givit vägledning om att det förväntade förhandsbudet låg på 6 750 000"*.

De blev väldigt chockade och frågade Mäklaren vad hon i så fall hade tänkt om att de la ett bud som var högre än hennes "rekommenderade förhandspris" (vad nu det ens betyder). Hon sa då att hon hade tyckt att det var lite konstigt, men inte agerat mer på den tanken.

Mäklaren har hänvisat till ett vittne som ska åhört ett telefonsamtal mellan dem och Mäklaren och som påstås kunna styrka Mäklarens version av händelseförloppet. Vad gäller det påstådda vittnet har de följande att anföra. När de diskuterade den uppkomna situationen med Mäklaren den 20 mars uppgav hon att hon dagen innan hade pratat om situationen med sin kollega som hon delar kontor med. Kollegan skulle då enligt Mäklaren ha sagt följande. *"Nej, så skulle du aldrig säga! Du skulle aldrig ha påstått att du hade ett bud om du inte hade det"*. Detta har sedan i Mäklarens bestridande av deras krav ändrats till att kollegan nu påstår sig ha hört hela samtalet och kunna intyga att Mäklaren sagt "det rekommenderade förhandspriset" eller liknande.

De menar att:

1. Historien har ändrats från när de först hörde den.
2. Kollegan kan knappast i detalj minnas ett telefonsamtal som hon inte ens blivit ombedd att lyssna på utan som sannolikt ägt rum i bakgrunden i vardagen på kontoret, precis som vilket annat samtal som helst, och detta två månader i efterhand. Så fungerar inte det mänskliga minnet.
3. Kollegan knappast kan anses opartisk i ärendet.

Avslutningsvis kan sägas följande. Antingen har Mäklaren uppsåtligt vilselett dem och sagt att det fanns ett bud på huset som inte fanns. Alternativt har Mäklaren agerat oaktsamt genom att ge vägledning/råd om pris av huset på ett märkligt och otydligt sätt så att de har missuppfattat henne. När de sedan agerar på ett konstigt sätt och "budar över sig själva" genom att lägga ett bud på 50 000 kr mer än Mäklaren "rekommenderade", agerade hon återigen oaktsamt/likgiltigt genom att inte undersöka vidare om de verkligen förstått vad hon menat. Detta trots att hon, vilket hon medgett, tyckte att det var "konstigt" att de gjorde på det sättet.

När de pratat med säljaren i efterhand om försäljningsprocessen har han medgett att försäljningen gick trögt; de hade haft ute huset tidigare under 2018 men inte fått det sålt och processen drog ut på tiden. Säljaren var också under tidspress då han redan hade köpt ett annat hus som han hade tillträde till inom kort och var tvungen att betala handpenning senast den 1 februari 2019. De menar därför att det är högst rimligt att säljaren hade accepterat priset på 6 600 000 kr. De anser därför att de har lidit ekonomisk skada genom att betala mycket mer för huset än de hade gjort om de inte blivit vilseledda/fått fel information.

I och med detta har de ett skadeståndskrav mot Mäklaren på 200 000 kr, det vill säga skillnaden mellan 6 600 000 kr, som de hade tänkt betala, och det pris de faktiskt betalade.

### **Mäklaren**

Hon var ansvarig fastighetsmäklare i det aktuella förmedlingsuppdraget. Då uppdragsgivaren önskade en snabb försäljning ordnade hon en förhandsvisning av fastigheten innan den 16 december 2018 för utvalda kunder från hennes kundregister. Utgångspriset sattes i överenskommelse med uppdragsgivaren till 6 750 000 kr. På förhandsvisningen kom tre spekulanter, men ingen av dem ville lägga något bud. Någon försäljning kom inte till stånd i samband med förhandsvisningen och hon påbörjade marknadsföringen av fastigheten den 18 januari 2019 med öppna

visningar den 27 och 28 januari 2019. Utgångspriset i marknadsföringen sattes till 6 450 000 kr bland annat mot bakgrund av att utgångspriset på 6 750 000 kr inte hade lett till något bud. NN och YY deltog i visningen den 27 januari 2019. De kontaktade henne på förmiddagen den 28 januari 2019 och uppgav att de var intresserade av att lägga ett bud på fastigheten för att köpa fastigheten utan att andra spekulanter skulle ha möjligheten att komma med bud.

Hon tillbakavisar NN:s och YY:s påstående om att hon skulle ha uttryckt sig som att det fanns ett bud på 6 750 000 kr på fastigheten. NN och YY ringde upp henne den 28 januari 2019 och uppgav att de var intresserade att lägga ett "förhandsbud" på fastigheten och samtidigt stänga möjligheten för övriga spekulanter att köpa fastigheten. Under telefonsamtalet frågade NN och YY på vilken nivå budet skulle ligga för att lyckas med att stänga affären. Mäklaren uppgav då att en budgivare som vill "stänga affären" måste ta i för att säljaren inte ska vända sig till andra spekulanter. Mäklaren berättade vidare att utgångspriset i samband med en förhandsvisning den 16 december 2018 hade legat på 6 750 000 kr, vilket säljaren hade kunnat tänka sig att acceptera. Hon berättade detta eftersom NN och YY ville ha vägledning om vilken nivå de skulle lägga sig för att kunna göra en snabb affär. Hon har inte uppgett att det fanns något bud på fastigheten, vilket även kan styrkas av en kollega till henne som befann sig i närheten och hörde hennes samtal med NN och YY på telefon.

Efter att telefonsamtalet avslutades återkom NN och YY en stund senare och la ett bud på 6 800 000 kr med villkor om att andra spekulanter inte skulle kontaktas och att köpekontrakt skulle skrivas samma kväll. Hon blev överraskad över att NN och YY la 50 000 kr över det utgångspris som de hade haft för fastigheten vid förhandsvisningen i december, men tycket att det var ett smart drag om de ville vara säkra på att säljaren skulle acceptera budet. Hon framförde det villkorade budet till säljaren som accepterade och den inplanerade visningen ställdes in. Köpekontrakt skrevs under av parterna senare samma dag.

I mitten av mars 2019 blev hon kontaktad av NN och YY som efterfrågade anbudsförteckningen då hon var intresserad av att se vem den andra budgivaren var. Hon blev förvånad eftersom det inte fanns några andra bud. Hon ringde upp NN och YY och berättade att det enda bud som fanns med på anbudsförteckningen var deras eftersom de hade kommit överens med säljaren innan någon annan budgivare lagt något bud.

Det är vanligt att budgivare som vill ha en snabb affär och utesluta övriga spekulanter lägger ett högt bud på ett tidigt stadium i budgivningsprocessen för att själv

få köpa objektet. Hon hade inte anledning att misstänka att NN och YY på något sätt skulle ha missuppfattat henne om att det skulle finnas ett bud på fastigheten.

Det kan också ifrågasättas om NN och YY ska anses ha drabbats av någon skada. Det kan inte vitsordas att säljaren hade gått med på att sälja fastigheten till NN och YY om de istället hade lagt ett bud på 6 600 000 kr. Säljaren skulle ha kunnat välja att genomföra fler visningar av fastigheten eller avvakta fler budgivare. Det är inte omöjligt att ett försäljningspris hade hamnat på 6 800 000 kr ändå med tanke på att det fanns många ouppföljda spekulanter från visningen. Ett resonemang om att anmälarna har drabbats av en skada på 200 000 kr blir därför rent hypotetiskt.

### **NN och YY har genmält:**

Det borde ligga ett stort ansvar på mäklaren att säkerställa att kunden (som är i ett utsatt/pressat läge då man under tidsstress ska göra den största/dyraste affären i sitt liv samt har mycket mindre kunskap om sådana här processer än vad mäklaren har) verkligen har förstått vad mäklaren har sagt och menat. De har känt sig väldigt utsatta i den här processen och blev även tillsagda av mäklaren när de pratade med henne i första skedet att "och bara så ni vet så kommer ni inte komma någonstans om ni går vidare med detta".

### **UTREDNINGEN**

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat en s.k. vittnesattest från Mäklarens kollega.

### **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 angetts ovan ligger bevisbördan på NN och YY. Mot Mäklarens förnekande har de inte visat att Mäklaren uppgav att det fanns ett bud om 6 750 000 kr. Nämnden utgår alltså från att Mäklaren uppgav att 6 750 000 kr var ett tidigare utgångsbud och att säljaren kunde acceptera detta som ett försäljningspris, så som hon har påstått. Nämnden ifrågasätter dock inte att NN och YY *uppfattade* Mäklarens besked som att det fanns ett bud på 6 750 000 kr. Deras agerande efter köpet, där de efterlyste budgivningslistan, tyder på att så var fallet.

Frågan uppkommer nu om Mäklaren borde ha ställt frågor till NN och YY för att säkerställa att de hade uppfattat henne rätt. Nämnden anser inte det. Det mest naturliga för en budgivare hade kanske varit att lägga ett bud om (högst) 6 750 000 kr, men samtidigt var NN:s och YY:s bud, enligt vad de själva uppgett, villkorat av att säljaren ställde in en planerad visning och att kontrakt undertecknades samma dag. För att en säljare ska acceptera ett sådant villkorat bud, krävs inte sällan att budet är högt. Enligt nämndens mening kunde NN:s och YY:s bud inte ses som så ovanligt och irrationellt att Mäklaren borde ha insett eller misstänkt att de hade missuppfattat henne. NN:s och YY:s krav kan därför 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.