

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Biträdande förbundsjuristen LÅR

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 75 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

Mäklaren har förmedlat en fastighet som köptes av NN.

NN bjöd 5 075 000 kr för fastigheten, ett bud som muntligen accepterades av säljaren. Innan köpekontrakt hade hunnit skrivas lade en annan budgivare ett bud om 5 150 000 kr. NN lade då ett lika högt bud, 5 150 000 kr, och fick köpa fastigheten för det priset.

NN har gjort gällande att när Mäklaren skulle berätta om hans bud om 5 075 000 kr för den andra budgivaren, sa Mäklaren felaktigt att budet var på 5 100 000 kr.

GRUNDER

NN

NN har i huvudsak uppgett följande.

Han kom överens med säljarna om 5 075 000 kr och var på väg till kontoret för att skriva kontraktet. Under tiden hade Mäklaren ringt till en annan budgivare och sagt att han, NN, hade lagt ett bud på 5 100 000 kr. Mäklaren förvirrade därmed den andra budgivaren med ett falskt bud. Han fick reda på detta när han ringde till den andra budgivaren för att fråga om denne verkligen hade bjudit 5 150 000 kr. Budgivaren bekräftade detta och sa att Mäklaren hade uppgett att han, NN, hade lagt ett bud på 5 100 000 kr, trots att han aldrig hade gjort det.

Den andra budgivaren skulle aldrig ha lagt ett så högt bud som 5 150 000 kr om han hade vetat att han, NN, hade lagt ett bud på 5 075 000 kr. Därför begär han att Mäklaren ska betala mellanskillnaden, 75 000 kr.

Mäklaren

NN och den andra budgivaren var båda på en förhandsvisning. Säljaren hade informerat honom om att han ville sälja på en nivå av 5 100 000 kr för att avsluta affären före ordinarie visningar.

Han informerade spekulanterna som deltagit vid förhandsvisningen om detta. NN och den andra budgivaren var de två som då kvarstod som seriösa intressenter.

Den andra budgivaren lade ett bud om 5 050 000 kr, vilket han framförde till säljaren. Vid den tidpunkten kvarstod säljarens önskemål om 5 100 000 kr för ett avslut före ordinarie visningar, varför budet inte accepterades av säljaren. Den andre budgivaren frågade honom vad som skulle krävas för att han skulle bli köpare. Han förmedlade då på nytt att säljaren hade satt en nivå på 5 100 000 kr för att avsluta i det skedet. Han nämnde också att det också fanns ytterligare en spekulant med i bilden, nämligen NN. Han uttryckte det inte som att NN hade lagt ett bud om 5 100 000 kr.

Efter samtalet med den andra budgivaren blev han kontaktad av säljaren. Säljaren berättade att NN hade besökt huset på nytt, att de kommit överens om att skriva

kontrakt på 5 075 000 kr och att tid för kontraktsskrivning skulle bokas. Strax innan kontraktsskrivningen inkom emellertid ett bud från den andra budgivaren om 5 150 000 kr, vilket han framförde till säljaren. Kontrakt med NN skrevs sedan på samma nivå, 5 150 000 kr, och affären avslutades därmed.

NN har kommenterat Mäklarens inlägga och då huvudsakligen upprepat vad som angavs i anmälan.

NÄMNDENS BEDÖMNING

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs bland annat att mäklaren har brutit mot någon bestämmelse i fastighetsmäklarlagen. Det är normalt anmälaren som måste kunna bevisa detta. Anmälaren har, som man brukar säga, bevisbördan.

Parterna är överens om att NN hade lagt ett bud om 5 075 000 kr. Men enligt NN sa Mäklaren till den andra budgivararen att han, NN, hade lagt ett bud om 5 100 000 kr. Mäklaren har förnekat att han sa så till den andre budgivaren.

Som nämnts ligger bevisbördan på anmälaren. NN har inte bevisat att Mäklaren lämnade ett felaktigt besked om budet till den andra budgivaren. Hans skadeståndskrav kan redan av det skälet inte bifallas.

På nämndens vägnar:

Magnus Melin

INFORMATION

I beslutet har deltagit: jur kand Magnus Melin, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Eva M. Nordin, Sveriges Konsumenter, Lars-Erik Nykvist, fastighetsmäklare, Ann-Christine Enqvist, fastighetsmäklare. 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.