

**Anmälare**

NN och YY

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Försäkringsjuristen MS

**Saken**

Skadestånd

---

**BESLUT**

Mäklaren rekommenderas att betala 125 000 kr till NN och YY.

---

**YRKANDE M.M.**

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 225 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

**BAKGRUND**

Den 25 oktober 2018 köpte NN och YY en fastighet i [område] för 3 825 000 kr. Affären förmedlades av fastighetsmäklaren XX, i den meningen att uppdragsavtalet ingicks med honom. Parterna är dock ense om att Mäklaren ansvarar skadeståndsrättsligt för de omständigheter som NN och YY har gjort gällande i detta ärende.

Enligt NN och YY underlät Mäklaren att informera dem om att en konkurrerande budgivare, nedan kallad Budgivare 3, hade återkallat samtliga sina bud. Mäklaren har gjort gällande att Budgivare 3 endast återkallade sitt sista bud och att han stod fast vid tidigare bud.

## GRUNDER

### NN och YY

Mäklaren iakttog inte god fastighetsmäklarsed då hon undanhöll att Budgivare 3 hade dragit sig ur budgivningen. Det enda kvarvarande budet var på 3 600 000 kr, men eftersom de inte visste att Budgivare 3 hade dragit sig ur blev köpeskillingen 3 825 000 kr. De har därför lidit en skada om 225 000 kr.

### *Redogörelse för händelseförloppet*

När de lade sitt sista bud på 3 900 000 kr, och Budgivare 3 lade 3 910 000 kr, dröjde det cirka två timmar innan Mäklaren ringde och sa att säljaren ville uppmärksamma dem på att budgivningen gick hastigt och fråga om de var medvetna om detta faktum. De svarade att de var medvetna om det och att de drog sig ur budgivningen. Efter att de hade dragit sig ur budgivningen ringde Mäklaren och sa att Budgivare 3 hade dragit tillbaka sitt sista bud och frågade om de fortfarande var intresserade av att köpa huset. De sa till Mäklaren att de ville återgå till sitt första bud på 3 650 000 kr. Mäklaren svarade att Budgivare 3 enbart hade dragit tillbaka sitt sista bud och låg kvar på 3 850 000 kr. Hon sa även att ägaren inte ville sälja under 3 850 000 kr. De sa att de inte ville köpa fastigheten för det priset. Detta följdes av att Mäklaren ringde dem 3-5 gånger och försökte övertyga dem. Under sista samtalet sa hon att säljaren kunde gå ner till 3 825 000 kr under förutsättning att köpekontrakt undertecknades samma dag. De åkte då och skrev på köpekontraktet.

Dagen efter förhandlingen ringde de Budgivare 3 och frågade om han hade dragit sig ur helt eller endast återtagit sitt sista bud, det på 3 910 000 kr. Budgivare 3 sa att han hade dragit sig ur helt från budgivningen på grund av familjeproblem, vilket antyder att Mäklaren ljög för dem när hon sa att Budgivare 3 enbart återtog sitt sista bud.

Två dagar efter att de ringt Mäklaren blev de uppringda av hennes chef ZZ, som undrade om de kunde komma på ett möte angående situationen. Samma dag åkte NN ner till mäklarkontoret och hade ett möte med Mäklaren och ZZ. Under mötet

sa NN att de inte var nöjda med budgivningen, att de inte tänkte betala handpenningen och att de ville häva köpet. Mäklaren sa knappt någonting, vilket tyder på att hon insåg magnituden av det fel hon hade begått. ZZ sa att de inte kunde häva köpet eftersom det var en fråga mellan dem och säljaren. Han sa dock att mäklarföretaget kunde sälja fastigheten åt dem utan arvode och till ett pris så att de inte gick med förlust, under förutsättning att de inte anmälde händelsen och att de betalade handpenningen. Under mötet tog de i hand på detta. Under mötet bestämdes tid för ytterligare ett möte där YY kunde närvara.

De betalade handpenningen och hade ett nytt möte tre dagar senare. Vid det mötet hade ZZ blivit en helt annan person och förnekade den överenskommelse som de redan tagit i hand på. Överenskommelsen var, enligt deras uppfattning, en plan för att få dem att betala handpenningen. De blev upprörda över att ZZ inte stod fast vid sitt ord och lämnade därför mötet.

### **Mäklaren**

Hon bestrider att skadeståndsskyldighet föreligger, detta på grund av att hon anser sig ha agerat i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Därtill är hon av åsikten att NN och YY inte kan anses ha lidit någon skada.

### *Sakomständigheter*

Mäklaren delar inte NN och YY:s uppfattning om en mängd olika sakomständigheter. Hennes version av det relevanta händelseförloppet är som följer.

NN och YY (budgivare 2 på budgivningslistan) hade lagt ett bud om 3 900 000 kr, det skedde den 23 oktober kl. 15:11. Budgivare 3 lade ett bud om 3 910 000 kr drygt två timmar senare samma dag.

Tidigt under följande morgon blev mäklaren kontaktad av Budgivare 3 genom två mejl med följande lydelse.

”Godmorgon jag är ledsen måste ta bort min bud lämnar till 3.9 jag tappat intrese”

”Lite familje problem. Ringar senare”.

Kort därefter talades hon och Budgivare 3 vid över telefon, varpå Budgivare 3 berättade att hans fru har fått ”kalla fötter” och kände att deras sista bud hade varit väl högt. På en direkt fråga svarade Budgivare 3 att han endast ville annullera sitt sista bud. Således justerades budförteckningen i enlighet med vad som inträffade.

Efter att Budgivare 3 dragit tillbaka sitt sista bud frågade hon NN och YY om de ville stå kvar vid budet om 3 900 000 kr. NN och YY justerade då sitt högsta bud till 3 850 000 kr, ett bud som säljaren kort därefter valde att acceptera.

Följande dag hörde NN och YY av sig och förklarade att de ville fortsätta förhandla om priset *under* den inbokade kontraktsskrivningen. Hon informerade säljaren om NN och YY:s önskan, och av förklarliga skäl var säljaren inte intresserad. Hon gick in och medlade i detta skede, varpå priset slutligt kom att justeras till 3 825 000 kr.

Mötet mellan NN, henne och hennes chef bestämdes efter att hon skickat ett mejl till NN och YY den 27 oktober. (Det blev senare fråga om ytterligare möten.) Mötena bedöms i och för sig sakna direkt relevans för den fråga som FRN ska bedöma, men för ordningens skull noteras ändå att hon har följande uppfattning om nämnda sammankomster.

**30/10** NN upplevs som tveksam på sitt köp och meddelar att han tycker att budgivningen gått fel till efter sitt telefonsamtal med Budgivare 3 samt att han nu också är orolig över vad säljaren berättat under kontraktsskrivningen om husets dränering då den tydligen hade återfyllts med befintliga massor.

Hon förklarar vilken information som hon agerat efter i budgivningen och att hon medlat mellan köpare och säljare för att nå fram till ett pris båda parter känner sig nöjda med.

Hennes chef förklarar att det rör sig om två separata frågor; om budgivningen har gått fel till är något mellan mäklarföretaget och dem som köpare som kan hanteras genom mäklarens ansvarsförsäkring och sedan eventuellt FRN. Huruvida dräneringen är felaktigt utförd är något mellan säljaren och köparen och då kan de som missnöjda köpare få en prövning via den dolda fel-försäkring som tecknats.

Efter en längre diskussion meddelar NN hans bror skulle ha kommit till Sverige efter nyår och då skulle han bo i huset. Dock så har brodern fått förhinder, så de behöver inte huset längre. Hon och hennes chef meddelar att de kan hjälpa NN och YY att sälja om huset om de inte behöver bostaden längre. NN överväger detta och säger att han ska prata med sin fru och höra vad hon har att säga.

Säljaren informerades om NN och YY:s frågor beträffande dräneringen. Ett mejl med följande lydelse skickades från säljaren till NN och YY den 31 oktober 2018.

”Har fått veta av mäklaren att ni har frågor angående dräneringen. Och jag skall försöka förklara vad jag menade när vi träffades sist- Min man tog reda på hur man gör och vad man använder för material när man dränerar ett hus. Han fick då reda på under 2005 att man återfyller med befintligt material. Alltså det material som fanns

vid källarytterväggens utsida. Och detta gjorde han. 2-3 år senare kom han hem och berättade att man nu inte skulle återfylla med befintligt material längre utan nu var det andra kriterier som gällde.

Jag drog en jämförelse sist vi träffades hos mäklaren, där jag sa att det förändras alltid hur man skall gå tillväga när det gäller renoveringar av olika slag. T ex ett badrum som gjordes för 10-15 år sedan, skall inte göras på samma sätt idag- Och om jag renoverar 1 badrum idag kommer det säkerligen inte vara godkänt om 10 år.

Jag har sänkt priset från 4.1milj. och nu senast satte jag ett utgångspris på 3,8 miljoner. p ga att det finns lite saker att göra med huset. Vi har lagt ned otroligt mycket pengar på huset. Alla fönster är utbytta, tilläggsisolerat och bytt panel.

Ny värmepanna som kostade 97.000:- och som det är 5 års garanti på.

Jag kommer inte att sänka priset ytterligare. Ni gav ett bud på 3.9 milj. som sen sjönk till 3.825000:-

Jag hoppas att vi kan genomföra affären”

Parterna träffades senare igen, enligt nedan.

**6/11** NN och YY uppger att de inte längre vill ha huset. Hon och hennes chef förklarar vad som krävs om huset återigen ska läggas ut för försäljning. NN och YY reagerar på kostnaderna en försäljning medför – de blir osäkra och frågar varför de ska ”straffas” och betala när budgivningen inte gått rätt till.

Hon och hennes chef framför återigen att de anser att budgivningen gått rätt till, men att de gärna bistår NN och YY på vad sätt de kan nu när de ångrar sitt köp. NN och YY frågar då om de på något vis kan få någon ersättning, varpå de återigen informeras om möjligheten till prövning genom ansvarsförsäkringen eller i förlängningen FRN. NN och YY förklarar att de gärna ser att bostaden säljs om hon/hennes chef kan sälja till samma pris eller mer, samt arbeta utan provision. NN och YY informeras om att föreslaget upplägg inte är intressant och att de i så fall får framställa ett krav om de fortsatt anser att saker inte har gått rätt till.

Cirka en vecka senare ringer NN och YY upp hennes chef och frågar om det finns några intressenter. Chefen svarar att det inte är något han vid denna tidpunkt kan yttra sig om. I så fall måste mäklarfirmen ringa runt till potentiella köpare och höra med dem, men innan det måste ett uppdragsavtal tecknas – och ersättning kommer att utgå för nedlagt arbete och annonseringskostnader m.m. Därefter framställer NN och YY kravet mot henne.

I övrigt förnekas samtliga uppgifter som NN och YY anmälaren har lämnat. Exempelvis har NN och YY aldrig dragit sig ur budgivningen och telefonsamtalet där hon

ska ha uppmärksammat NN och YY på att budgivningen gått hastigt har aldrig ägt rum. Detsamma gäller beträffande påstått försök att "börja om" från 3 650 000 kr. Likaså påståendet att hon ska ha ringt och "tjatat" på NN och YY att lägga bud. Det kan noteras att NN och YY:s beskrivning av händelseförloppet i nämnd del inte korrelerar med vad som framgår av budgivningslistan, och därtill är det inget som framgår av NN och YY:s ursprungliga reklamation.

#### *Grund för bestridandet*

Hon har agerat riktigt i fråga om annulleringen av Budgivare 3:s sista bud. Hon har särskilt kontrollerat vad Budgivare 3 velat och hennes tolkning får därtill stöd av hur budgivaren rent faktiskt uttryckt sig skriftligen. Det har inte funnits något utrymme för misstolkning – om Budgivare 3 hade svarat att han ville annullera samtliga tidigare bud, hade det också gjorts. Det kan vidare noteras att Budgivare 3 aldrig opponerade sig mot att hans bud fortfarande fanns eller att han var "listad som en aktiv budgivare".

Vidare är det inte korrekt – såsom NN och YY åtminstone tidigare påstått – att hon *borde* ha förstått att Budgivare 3 ville göra något annat än vad han faktiskt förmedlade. Det är inte heller korrekt att hon borde ha tolkat meddelandet på annat sätt "eftersom familjeproblem uppenbarligen betyder att de inte varit intresserade längre" eller dylikt. Det har rört sig om en person som har haft ett erforderligt lånelöfte ordnat och under rådande förhållanden åligger det inte en mäklare att opåkallat underkänna bud i efterhand.

Utöver det ovanstående förnekas också att NN och YY ska ha lidit någon slags ersättningsbar skada. Först och främst har det uppenbarligen inte varit möjligt för NN och YY att förvärva fastigheten för 3 600 000 kr, såsom de tycks göra gällande genom sin skadeberäkning. Säljaren var aldrig intresserad av att sälja för det priset.

Vidare framstår det som tydligt att Budgivare 3:s icke-annullerade bud inte har påverkat priset. Efter att det högsta budet annullerats gick NN och YY direkt ner till 3 850 000 kr, trots att Budgivare 3 hade ett motsvarande bud som stod kvar. Detsamma gäller när priset slutligen bestämts till 3 825 000 kr. Trots att det fortfarande fanns ett högre bud från Budgivare 3 såldes fastigheten till NN och YY, rimligen för att alla inblandade parter (inklusive NN och YY) i praktiken behandlade Budgivare 3 som osäker i sitt intresse, eller åtminstone inte önskvärd att ta kontakt med igen i första hand. (Säljaren ville inte det så länge NN och YY stod kvar vid 3 825 000 kr.)

Dessutom finns det inget som tyder på att säljaren skulle varit villig att gå ner ytterligare i pris. Det var hon som fick övertyga säljaren att ett pris om 3 825 000 kr kunde vara en bra slutlig kompromiss eftersom det förhållandevis nyligen hade uppdagats ett elfel i garaget. När NN och YY senare försökte pruta ytterligare på priset, förklarade säljaren tydligt att hon inte var intresserad av någon ytterligare prisjustering – se mejlet av den 31 oktober 2018 som citerats ovan där säljaren bland annat skrev *"Jag kommer inte att sänka priset ytterligare. Ni gav ett bud på 3.9 milj. som sen sjönk till 3.825000:-"*. I denna korrespondens gjordes aldrig någon hänvisning till Budgivare 3.

Avslutningsvis är det hennes uppfattning att NN och YY förvärvade fastigheten till marknadsvärdet, om inte rentav något i underkant. I fråga om jämförbara objekt har det i närtid till det att NN och YY skrev på köpekontraktet, samt senare under året, sålts en fastighet i samma område för 4 040 000 kr respektive en fastighet på samma gata för 4 278 000 kr.

#### **NN och YY har genmält:**

De delar inte Mäklarens uppfattning. De har redan berättat händelseförloppet i detalj och det framgår av Mäklarens mejl, som de gett in, att hennes påståenden inte stämmer.

Några påpekanden med anledning av vad Mäklaren har anfört:

- a) Mejllet från Budgivare 3 till Mäklaren fick de kännedom om först nu, trots att de hade frågat Mäklaren om Budgivare 3 hade hoppat av helt eller enbart sista budet.
- b) Varför skulle de köpa för 3 825 000 kr om Budgivare 3 enbart hade återkallat sitt sista bud om 3 910 000 kr, men fortfarande stod kvar på 3 850 000 kr? Efter kontroll av budgivningslistan ser de att det sista budet om 3 825 000 kr inte ska vara möjligt då Budgivare 3 enligt Mäklaren fortfarande låg kvar på 3 850 000 kr.
- c) Det stämmer inte att de "justerade" sitt bud till 3 850 000 kr, det var Mäklaren som aktivt kom med förslag på olika pris.
- d) Det var Mäklaren som hörde av sig till dem inför kontraktsskrivningen, inte tvärtom.
- e) Under mötet bekräftade Mäklarens chef att hon hade gjort fel och skulle sälja huset utan arvode på villkor att de inte anmälde händelsen till FRN.

Men vid nästa möte backade chefen helt från allt de hade kommit överens om.

- f) Det är irrelevant vem som skulle bo i huset. De vet inte varför Mäklaren lägger fokus på detta.
- g) När de under mötet berättade vad säljaren hade sagt om dräneringen, och som säljarens man hade utfört, sa Mäklarens chef att det var en bra anledning att häva köpet.

### **Mäklaren har genmält:**

Med användande av samma numrering som i NN och YY:s inlaga ovan.

- a) Hon förstår inte riktigt vad anmälaren menar angående mejlet från Budgivare 3. Som tidigare anförts har mejlet, efter ett telefonsamtal där frågan säkerställdes, förmedlats till NN och YY.
- b) Hon förstår inte exakt vad NN och YY åsyftar, men ur relevanssynpunkt är förhållandet redan kommenterat hennes tidigare svar. Till undvikande av missförstånd noteras att det inte föreligger någon skyldighet för säljaren att välja det högsta budet.
- c) Återigen något oklart vad NN och YY menar. Det enda hon gjorde var att förmedla bud mellan köpare och säljare.
- d) Under hela processen har det givetvis varit kontakt åt båda hållen, men sett till relevant händelse var det NN och YY som kontaktade henne för att berätta att de avsåg att söka omförhandla köpeskillingen vid sittande bord, under kontraktsskrivningen.
- e) Påståendet förnekas. Vad hon och hennes chef uttryckt framgår utförligt av tidigare svar. I korthet: NN och YY erbjöds hjälp att sälja fastigheten på nytt om de ville det, men mot sedvanligt arvode. Hon och hennes chef rekommenderade annars NN och YY att framställa krav via ansvarsförsäkringen, och vid behov i förlängningen FRN, om de alltjämt ansåg sig drabbade av ekonomisk skada.
- f) Påståendet förnekas. Något sådant har aldrig påståtts eller antytts.



## UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat budgivningslistan och avskrifter av olika mejl.

Av budgivningslistan framgår att bud lades av tre budgivare. Om man bortser från buden från Budgivare 3 och NN och YY låg det högsta konkurrerande budet på 3 600 000 kr.

## NÄMNDENS BEDÖMNING

### *Oaktsamhet*

Parterna är ense om att Mäklaren sade till NN och YY att Budgivare 3 hade dragit tillbaka sitt bud om 3 910 000 kr, men att han låg kvar på 3 850 000 kr. De är däremot oense om det sistnämnda beskedet var riktigt eller inte. Eftersom mäklaren är den som har lättast att säkra bevisning i en sådan fråga, bör bevisbördan ligga på Mäklaren.

Båda parter har uppgett att de har ringt Budgivare 3 och frågat om återkallandet, men de har olika uppfattningar om vad Budgivare 3 då sade. Såvitt framkommit har ingen av parterna bett om ett skriftligt klargörande från Budgivare 3 nu i efterhand, i vart fall har något sådant inte getts in till nämnden. Förutom parternas egna uppgifter om vad Budgivare 3 sade utgörs den enda bevisningen av citat av två mejl (själva mejlen har inte getts in) från Budgivare 3 till Mäklaren. Enligt Mäklaren hade mejlen följande innehåll.

”Godmorgon jag är ledsen måste ta bort min bud lämnar till 3.9 jag tappat intresse”

”Lite familje problem. Ringar senare”.

Mejlen har alltså åberopats av Mäklaren, men enligt nämndens mening styrker de närmast NN och YY:s uppfattning. Även om uttrycket ”min bud” framstår som oklart – menades ”mitt bud eller ”mina bud”? – är det tydligt att Budgivare 3 skrev att han hade ”tappat intresse”. Det är ingen rimlig motivering till att återkalla ett bud. Om en spekulant har tappat intresse återkallar denne normalt samtliga bud, jfr FRN 26/17. Även uttrycket ”lämnar till 3.9” kan eventuellt tolkas till stöd för NN och YY:s uppfattning – deras bud var ju på 3 900 000 kr och Budgivare 3 kan ha menat att han lämnade åt dem att köpa fastigheten.

Som angetts ovan är det Mäklaren som har bevisbördan för påståendet att Budgivare 3 endast återkallade sitt sista bud. Den ingivna bevisningen tyder som nämnts

på att Budgivare 3 återkallade samtliga sina bud, och i alla händelser har Mäklaren inte visat att endast det sista budet återkallades. Nämnden utgår därför från att Budgivare 3 återkallade samtliga sina bud. Eftersom Mäklaren inte informerade NN och YY om detta, agerade hon oaktsamt.

#### *Orsakssamband och skada*

Skadan utgörs av skillnaden mellan det pris som NN och YY betalade, 3 825 000 kr, och det pris som de skulle ha fått köpa fastigheten för om de hade fått information om att Budgivare 3 hade återkallat sina bud.

I rättsfallet NJA 2016 s. 39, som gällde ett s.k. fejkat bud, uttalade HD att skadan som utgångspunkt skulle beräknas som skillnaden mellan köpeskillingen och det högsta konkurrerande budet med påslag för en viss budförhöjning. Det var skadevållarens sak att visa att skadan var mindre än så. Som skäl till denna omvända bevisbörda – normalt är det ju den skadelidande som har bevisbördan för skadans storlek – angavs att det var skadevållaren som genom sitt brottsliga handlande hade förstört den process som hade kunnat leda till klarhet i frågan. Med andra ord: om skadevållaren kan visa att säljaren inte skulle ha sålt fastigheten under ett visst belopp, och/eller kan visa att den konkurrerande budgivaren skulle ha lagt ett visst högre bud, minskar det skadans storlek. Men om detta inte kan visas, ska man vid s.k. fejkade bud utgå från att skadan uppgår till skillnaden mellan köpeskillingen och det högsta konkurrerande budet med påslag för en viss budförhöjning. Nämnden anser att man kan hämta vägledning från detta fall även vid återkallade bud eller bud som av annat skäl inte längre är gällande, om inte någon annan metod kan antas ge ett mer rättvisande resultat, jfr FRN 91/17.

I detta fall uppgick det högsta konkurrerande budet till 3 600 000 kr. Skadan ska därför som utgångspunkt anses uppgå till 225 000 kr (3 825 000 – 3 600 000) minus en viss budförhöjning. Frågan är om Mäklaren har gjort sannolikt att skadan uppgår till ett lägre belopp, eller att det inte uppkommit någon skada alls.

Mäklaren har hänvisat till att säljaren i ett mejl den 31 oktober 2018, som citerats under rubriken "Grunder" ovan, skrev att hon inte tänkte sänka priset ytterligare. När mejlet skrevs var ett köpekontrakt utan återgångsvillkor emellertid redan undertecknat. Mejlet säger alltså inget om hur säljaren hade ställt sig till ett lägre bud innan undertecknande av kontraktet.

Av samma mejl framgår att utgångspriset uppgick till 3 800 000 kr. Nämnden gör antagandet att säljaren hade accepterat en köpeskillning om 3 700 000 kr, men inte lägre än så. Det är också fullt möjligt att den konkurrerande budgivaren hade varit

beredd att driva en budgivning fram till åtminstone 3 700 000 kr; av budgivningslistan framgår att den konkurrerande budgivaren drog sig ur budgivningen vid en tidpunkt när det högsta budet låg på 3 770 000 kr.

Sammanfattningsvis är det rimligt att försäljningspriset hade landat på omkring 3 700 000 kr, om Mäklaren hade informerat om att Budgivare 3 hade återkallat sina bud. Vid denna bedömning ska Mäklaren rekommenderas att betala 125 000 kr (3 825 000 – 3 700 000) till NN och YY.

---

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 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.