

Anmälare

NN och YY

Ombud:

Jur kand EC

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen CW

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.

BAKGRUND

Den 17 augusti 2017 köpte NN och YY bostadsrätten till en lägenhet i [område] för 2 600 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

NN och YY har gjort gällande att Mäklaren gav dem felaktiga uppgifter om ett konkurrerande bud och att det ledde till skada för dem. Den konkurrerande budgivaren kallas nedan för Spekulant 1.

GRUNDER

NN och YY

Bostadsrätten hade ett utgångspris om 1 950 000 kr och köpet föregicks av en budgivning. Den 17 augusti 2017 fick de ett sms från Mäklaren med följande innehåll: *"Högsta budet ligger på 2,550"*. De höjde då sitt bud från 2 400 000 kr till 2 600 000 kr och vann budgivningen. Överlåtelseavtal undertecknades samma dag.

Efter det att de tagit del av budförteckningen, som överlämnades i samband med tillträdet den 22 september 2017, såg de att Spekulant 1 inte var redovisad i budförteckningen. De kontaktade då Mäklaren per telefon för att ifrågasätta detta och samla information. Enligt Mäklaren hade inget gått felaktigt till.

I november 2018 kontaktade de Spekulant 1. Kontakten löpte under en längre period då Spekulant 1 var svårtillgänglig. Vid kontakten lämnade Spekulant 1 oprecisa uppgifter om budet och uppgav bland annat att det var hans son som haft kontakt med den mäklare som mejlade budet till Mäklaren. (Nämndens anmärkning: Mejlen skickades av en person med titeln transaktionsrådgivare och som arbetade på ett mäklarföretag. Mejlen är refererade nedan under rubriken "Utredningen".)

Under denna period fick de veta av en annan mäklare att budet från Spekulant 1 skulle ha redovisats i budförteckningen.

Under maj 2019 kontaktade de därför återigen Mäklaren. I ett sms den 20 maj 2019 uppgav Mäklaren att budet inte hade redovisats i budförteckningen eftersom Spekulant 1 *"inte lagt ett konkret bud utan ett anbud på 2.550 vilket helt och hållet hängde på vad de tyckte efter visningen"*.

Mäklaren kände till att Spekulant 1:s intresse var beroende av en visning. Vidare har det vid deras kontakt med Spekulant 1 framgått att omständigheterna kring budet om 2 550 000 kr var oklara. Budet har trots detta kommunicerats som ett faktiskt bud. Genom att kommunicera med dem på detta sätt brast Mäklaren i sin omsorgsplikt samt agerade i strid med god fastighetsmäklarsed.

Mäklaren meddelade dem att "högsta budet ligger på" 2 550 000 kr. Kort därefter lade de ett bud om 2 600 000 kr. De agerade således efter uppfattningen att Mäklaren kommunicerade ett faktiskt bud. Det finns ett tydligt orsakssamband mellan Mäklarens agerande och den ekonomiska skada som de lidit.

Mäklaren

Grunder

I första hand bestrids yrkandet på den grunden att NN och YY inte inom skälig tid efter det att de insåg eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för kravet har underrättat honom om skadeståndskravet.

I andra hand bestrids yrkandet på den grunden att han inte uppsåtligen eller av oaktsamhet har åsidosatt sina skyldigheter enligt 8 – 22 §§ fastighetsmäklarlagen.

I sista hand bestrids yrkandet på den grunden att det inte föreligger något orsakssamband mellan hans handlande och påstådd skada.

Bakgrund

Den 28 juni 2017 fick han i uppdrag att förmedla bostadsrätten till lägenhet nr 333 i HSB Brf Hisings Kärra.

Det fanns två spekulanter vid budgivningen, dels NN och YY, dels två personer företrädda av transaktionsrådgivaren OG ("Spekulant 1"). I ett sms den 16 augusti 2017 lade NN och YY ett bud om 2 300 000 kr. Dagen därpå, den 17 augusti 2017, lade de ett bud om 2 400 000 kr. I mejl den 16 augusti 2017 kl. 15.38 meddelade OG att Spekulant 1 var "villig att erlagga 2,550 milj. Efter en förhandsvisning".

I ett sms den 17 augusti 2017 till NN skrev han att "högsta budet ligger på 2.550". NN och YY lade kort därefter ett bud om 2 600 000 kr. Köpekontrakt på den nivån tecknades senare samma dag.

Vid tillträdet den 22 september 2017 fick NN och YY del av budgivningslistan. I ett sms den 19 maj 2019 reklamerade de mäklaruppdraget.

I ett sms till NN den 20 maj 2019 kl. 07.42 skrev han att Spekulant 1 "inte lagt ett konkret bud utan ett anbud på 2.550 vilket helt och hållet hängde på vad de tyckte efter visningen". Vad han menade var att budet om 2 550 000 kr var villkorat av att Spekulant 1 fick se lägenheten. Rättsligt sett saknades det dock skäl att benämna det ena för "bud" och det andra för "anbud".

För sen reklamation

NN och YY fick redan den 22 september 2017 del av budförteckningen. I budförteckningen angavs NN som enda budgivare. NN och YYs yrkande grundar sig, som det får förstås, på att han lämnade felaktig information om att högsta budet låg på 2 550 000 kr och att skadan uppgår till skillnaden mellan utgångspriset och köpeskillingen om 2 600 000 kr. Dessa omständigheter måste NN och YY ha insett eller bort inse redan i samband med tillträdet den 22 september 2017 eller kort tid därefter. I vart fall är det inte inom skälig tid att reklamera uppdraget så sent som den 19 maj 2019.

Oaktsamhet

Spekulant 1:s bud om 2 550 000 kr är visserligen inte ett konkret bud i den bemärkelsen att det inte var ovillkorat. Budet förutsatte att Spekulant 1 gavs tillfälle att se lägenheten och inte anmärkte på något. Med hänsyn till det intresse som Spekulant 1 hade visat för lägenheten vid tidpunkten för meddelandet om att "högsta budet ligger på 2.550" var det dock inte missvisande att lämna den informationen.

Orsakssamband och skada

Eventuell skada utgörs av skillnaden mellan det pris som NN och YY betalade och det pris som de skulle ha fått betala om de inte hade fått den påstått felaktiga informationen om att högsta budet låg på 2 550 000 kr. Spekulant 1 visade ett tydligt intresse att köpa lägenheten för 2 550 000 kr. Det förefaller osannolikt att Spekulant 1, efter en visning av lägenheten, skulle välja att inte hålla fast vid budet om 2 550 000 kr. För att NN och YY skulle vinna budgivningen skulle det, i detta alternativa händelseförlopp, ha krävts ett högre bud än 2 550 000 kr. Det kan naturligtvis inte uteslutas att ett sådant bud hade inneburit en höjning om lägre än 50 000 kr jämfört med Spekulant 1:s bud, men det mest sannolika, med hänsyn till hur NN och YY agerade i verkligheten när de fick information om att det högsta budet låg på 2 550 000 kr, är att de skulle ha lagt ett bud på 2 600 000 kr. I ett sådant alternativt händelseförlopp har NN och YY inte fått betala en högre köpeskillning än den som de faktiskt betalade.

NN och YY har genmält:

Som ovan angivet kontaktade de Mäklaren per telefon kort efter mottagandet av budförteckningen. Vid telefonsamtalet ifrågasatte de om budgivningen gått rätt till då Spekulant 1 inte fanns redovisad i budförteckningen. I maj 2019 underrät-

tade de genom ett sms Mäklaren om att de ansåg sig ha ett ersättningskrav på honom. De gör därför gällande att de underrättat Mäklaren om skadeståndsanspråket inom skälig tid. Från det att Mäklaren lämnade besked om att inget gått felaktigt till efter deras mottagande av budförteckningen, har de väntat med att föra fram ett skriftligt skadeståndskrav då de försökt reda ut omständigheterna kring det angivna budet från Spekulant 1. De har också efter hand, genom kontakt med bland annat en annan mäklare som informerade om att budförteckningen inte redovisats korrekt, fått information att det fanns anledning att ifrågasätta budgivningen. Vidare har deras ork att driva frågan varit kraftigt nedsatt under aktuell period på grund av en arbetsskada och efterföljande sjukskrivning. Mot denna bakgrund ska underrättelsen bedömas ha skett inom skälig tid efter att de insåg eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för kravet.

Om nämnden finner att underrättelsen inte skett inom skälig tid gör de gällande att Mäklaren handlat grovt vårdslöst. Det innebär att ingen tidsfrist för underrättelsen har försuttits. Den grova vårdslösheten har bestått i att Mäklaren har framställt ett bud som faktiskt inte funnits och sedermera medverkat till under-tecknandet av överlåtelseavtalet.

Mäklaren har genmält:

Buden

NN och YY lade sina tre bud innan förhandsvisningen. Någon öppen visning hölls aldrig.

Den försenade reklamationen

Han vidhåller att NN och YY insåg eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för kravet i samband med tillträdet den 22 september 2017 eller kort tid därefter. I tillträdespärrmen, som NN och YY fick den 22 september 2017, fanns budförteckningen där endast NN finns angiven. I tillträdespärrmen fanns även det meddelande som Spekulant 1, genom OG, skickade till honom.

Även om båda NN och YY:s ork skulle ha varit nedsatt under hela den aktuella perioden, vilket är en omständighet som i sig är stridig, kan reklamation inte anses ha skett i tid med hänsyn till hur enkel åtgärd en reklamation är och hur lång tid som förflutit.

NN och YY gör gällande att de vid ett telefonsamtal kort efter mottagandet av budförteckningen ifrågasatte om budgivningen hade gått rätt till då Spekulant 1

inte fanns redovisad i budförteckningen. Det är riktigt att NN och han hade telefonsamtal efter tillträdet, men inget av samtalen rörde ett ifrågasättande av budgivningen. Även om ett sådant samtal skulle ha ägt rum, uppfyller inte ett allmänt ifrågasättande huruvida budgivningen har gått rätt till de krav som uppställs i 26 § fastighetsmäklarlagen. Av en reklamation ska framgå att mäklarens utförande av uppdraget inte godtas och i vilket avseende som den skadelidande anser att mäklaren har brustit. Vidare måste det stå klart för mäklaren att den skadelidande avser att göra gällande en rättslig påföljd.

Det tillbakavisas att han skulle ha handlat grovt vårdslöst. Med hänsyn till det intresse som Spekulant 1 visade för lägenheten kan han inte anses ha handlat grovt vårdslöst. I det mejl som Spekulant 1, genom OG, skickade till honom den 16 augusti 2017 angavs att "jag tror kanske att de bättre att skriva och visa lägenheten så fort som möjligt tänker jag", vilket talar för att Spekulant 1 mer eller mindre redan hade bestämt sig för att köpa lägenheten för om 2 550 000 kr och att en förhandsvisning endast hade varit av begränsad betydelse.

I ett tidigare mejl från OG till honom, skickat den 15 augusti 2017, skrev OG följande.

"Jag har nu förankrat med paret som vill köpa lägenheten. 2,5milj. Låser vi affären. Finansiering och diverse annat är helt klart och vi kan redan skriva ett köpekontrakt omgående."

Omständigheterna i ärendet talar med styrka för att Spekulant 1 efter en förhandsvisning skulle ha köpt lägenheten för 2 550 000 kr om ingen annan budat högre. Vid ovan angivna förhållanden kan det inte anses ha varit grovt vårdslöst av honom att meddela NN och YY att "högsta budet ligger på 2,550".

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontrakt, objektsbeskrivning, budgivningslista och sms-korrespondens.

I en sms-korrespondens mellan NN och YY och Mäklaren som ägde rum före köpet framgår följande. Den 16 augusti 2017 lade NN och YY ett bud om 2 300 000 kr som säljaren, genom Mäklaren, samma dag avvisade. Den 17 augusti höjde NN och YY sitt bud till 2 400 000 kr och fick då svar från Mäklaren att det högsta budet låg på 2 550 000 kr. NN och YY lade då ett bud om 2 600 000 kr.

I budgivningslistan redovisades endast NN och YY:s sista bud om 2 600 000 kr.

I ett mejl till Mäklaren den 15 augusti 2017 skrev transaktionsrådgivaren OG, som företrädde Spekulant 1, följande till Mäklaren.

”Jag har nu förankrat med paret som vill köpa lägenheten. 2,5milj. Låser vi affären. Finansiering och diverse annat är helt klart och vi kan redan skriva ett köpekontrakt omgående.”

Den 16 augusti 2017 svarade Mäklaren följande.

”Jag var precis i kontakt med säljaren igen och han bekräftade att han kan tänka sig att skriva om vi hamnar på 2 550 000 kr.

Återkom gärna till mig så vi isåfall kan boka in en tid för att skriva kontrakt.”

OG svarade samma dag följande.

”Köparna är villiga att erlægga 2,550 milj. Efter en förhandsvisning.

Jag tror kanske de bättre att skriva och visa lägenheten så snart som möjligt tänker jag.

Har du möjlighet att ringa köparn och bestämma tid och dag du når honom på [telefonnummer].

Stort tack!”

I ett sms den 20 maj 2019 skrev Mäklaren bland annat följande till NN och YY.

”Den andra köparen hade aldrig sett lägenheten och vi skulle hålla en visning för dem. I förutsättning att allt var som de skulle ville de köpa lägenheten för 2550, de hade alltså inte lagt ett konkret bud utan ett anbud på 2.550 vilket helt och hållet hängde på vad de tyckte efter visningen.

Kvällen innan visning ringde du och sa att du då ville köpa den för 2,6.

Eftersom ingen annan visning genomfördes för den andra kunden kom de aldrig med ett bud eftersom de inte hade sett den. Därav inget bud i budförteckningen.”

På fråga från nämnden har NN och YY bekräftat att de lade samtliga sina bud innan de hade sett lägenheten.

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.

Mäklaren agerade oaktsamt

Om inte säljaren bestämmer annat ska en mäklare kommunicera samtliga bud med övriga spekulanter. Under budgivningens gång redovisas ofta endast budet i kronor, det vill säga budgivarnas eventuella villkor eller önskemål för köpet kommuniceras nödvändigtvis inte. Detta får anses acceptabelt. Om, och i så fall i vilken utsträckning, villkor/önskemål från de konkurrerande budgivarna ska kommuniceras med den blivande köparen innan denne undertecknar köpekontraktet är däremot oklart. Frågan berörs inte i lagtext eller förarbeten och såvitt känt har den inte heller prövats i praxis.¹

I detta fall underlättas dock bedömningen av Mäklarens egna uppgifter. Av utredningen framgår nämligen att Mäklaren inte såg budet om 2 550 000 kr som ett bud i mäklarrättslig mening. (Med "bud i mäklarrättslig mening" menas här sådana viljeförklaringar som enligt 20 § fastighetsmäklarlagen ska noteras i budgivningslistan och som utgör objekt för mäklarens skyldigheter när han eller hon hanterar en budgivning.) I sms:et den 20 maj 2019, och som refererats ovan under rubriken "Utredningen", uppgav ju Mäklaren att Spekulant 1 "inte [hade] lagt ett konkret bud utan ett anbud" och – än mer tydligt – att Spekulant 1 "aldrig [kom] med ett bud". I samma sms uppgav Mäklaren att detta var skälet till att något bud från Spekulant 1 inte fanns noterat i budgivningslistan – enligt hans uppfattning fanns inget bud att notera.

¹ Se Magnus Melin i Juridisk Tidskrift 2018-19 s. 278 ff.

Även om en mäklare inte ser en viljeyttring som ett bud i mäklarrättslig mening, finns det inget som hindrar att han kommunicerar "budet" till övriga spekulanter, men han bör då redovisa förutsättningarna. Det gjorde inte Mäklaren. när han redovisade "budet" från Spekulant 1 till NN och YY.

Enligt nämndens uppfattning agerade Rikard Mäklaren oaktsamt genom att framföra att det fanns ett "bud" om 2 550 000 kr, utan att samtidigt redovisa att budet var villkorat av att spekulanten fick se lägenheten.

NN och YY har inte lidit någon skada.

Det har betydelse att budgivningen pågick innan några visningar hade hållits. NN och YY kunde inte räkna med att Spekulant 1 hade sett lägenheten, om det inte fanns några särskilda skäl att tro att så var fallet. Några sådana skäl har inte framkommit eller ens gjorts gällande. Det innebär att båda spekulanterna så att säga bjöd på samma premisser; ingen av dem hade sett lägenheten. Även om NN och YY:s bud inte uttryckligen var villkorade av att de först fick se lägenheten, ligger det i sakens natur att risken för att budet återkallas ökar, om spekulanten inte har sett lägenheten. Enligt nämndens mening var NN och YY:s bud i praktiken inte mer substantiellt än "budet" från Spekulant 1.

Vid nu angivna förhållanden anser inte nämnden det visat att NN och YY led någon skada av att Mäklaren inte berättade att budet från Spekulant 1 var villkorat av att denne först fick se lägenheten.

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.