

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen KS

Saken

Skadestånd

BESLUT

Mäklaren rekommenderas att betala 100 000 kr till NN och YY jämte ränta på beloppet enligt 4 och 6 §§ räntelagen från den 22 september 2019 till dess betalning sker.

YRKANDEN M.M.

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 315 000 kr jämte ränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen från den 2 augusti 2019 till dess betalning sker.

Mäklaren har bestridit yrkandet och inte vitsordat något belopp som skäligt. Hon har vitsordat ränteyrkandet från den 22 september 2019.

BAKGRUND

Den 1 juni 2018 köpte NN och YY fastigheten [nr 5] för 6 250 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Fastigheten gränsade till en obebyggd fastighet. Den obebyggda fastigheten ägdes av samma person, XX, som NN och YY köpte sin fastighet av. XX och hans hustru ägde och var bosatta på en tredje fastighet, som även den gränsade till den obebyggda fastigheten.

På kartan nedan är nr 5 den fastighet som NN och YY köpte, den obebyggda fastigheten är nr 7 och den fastighet som säljaren XX och hans hustru var bosatta på är nr 16. De tre fastigheterna kommer fortsättningsvis att benämnas med sina [nummer].



Den obebyggda fastigheten nr 7 såldes och bebyggdes kort efter NN och YY:s köp av nr 5. Det skedde genom en annan mäklares förmedling. Genom bebyggelsen försämrades NN och YY:s utsikt.

Som nämnden uppfattat det har NN och YY gjort gällande följande. Mäklaren garanterade att nr 7 inte skulle bebyggas utan i stället fastighetsregleras in i säljarens egen fastighet nr 16. I varje fall garanterade Mäklaren att säljaren *planerade* detta.

Under alla omständigheter insåg Mäklaren, eller borde åtminstone ha insett, att säljarens besked om planerna för nr 7 var felaktigt, detta eftersom hon vid tidpunkten för köpet hade ett pågående uppdrag att förmedla den fastigheten, något som hon inte informerade dem om.

Nämnden anmärker att NN och YY inlagor är formulerade på engelska. Inlagorna har i stort sett refererats ograverade i detta beslut. De svenska ord som förekommer inom citationstecken i referaten nedan härrör från NN och YY:s egna inlagor och är alltså inte översatta av nämnden.

GRUNDER

NN och YY

Background

On 2018-06-01 they bought the property nr 5 from XX through Mäklaren for a price of 6.250.000 SEK.

The house had sea views and a lake view by overlooking the adjacent plot nr 7, which was at that time also owned by XX. Mäklaren had at the time of marketing the property nr 5 a valid contract with the owner XX to sell the plot nr 7.

Although Mäklaren was aware that the sea- and lake views would disappear when nr 7 would be sold, she marketed the house as having sea- and lake views. Further, in response to a direct question from them, she guaranteed that there were no plans to sell nr 7.

Now a house has been built on nr 7, which has caused them to lose the lake- and sea views. They have suffered economic damages because they have paid too much for the house as incorrect marketing and false information given by Mäklaren was used to sell the house above the actual market value.

Basis for the claim

Mäklaren acted contrary to “good real estate brokerage”, “marketing law” and “köprätt” by marketing the property nr 5 above the market value based on false pretenses. Mäklaren advertised the house as having seaviews and lake view while she, at that time, already had the knowledge that these views would disappear. She also violated her “upplysningsplikt” and her “impartiality obligation” by not informing them that she had a valid sales contract to sell the adjacent plot at nr 7.

In further violation of her “upplysningsplikt”, she answered untruthfully to their direct question if there were any plans to sell nr 7.

Furthermore, they question whether it is appropriate to broker two properties wherein a first property has an influence on the economic value of the second property. In this case, the plot nr 7 influenced the seaviews and lake view of nr 5. They therefore feel that a similar ruling should be taking as in FMI 4.1-2527-13 where the broker had an assignment which had a direct influence on the economic value of the property that he was brokering.¹

Based on the incorrect marketing and false information given by Mäklaren, they paid too much money for the property on nr 5. This would not have happened if she had acted according to “good real estate brokerage”. She is therefore responsible for the economic losses they have suffered.

Detailed description

The drone pictures of the property nr 5 showed that the house had a view overlooking a lake and the sea. Because the two normal viewing days had already passed, they contacted Mäklaren and asked if it was still possible to have a viewing. They met the following day at the house.

The house had several downsides. For example, the entire basement needed renovation, the master bedroom didn't have a window, there was only one functional bathroom, and it was only possible to get to the lounge and guest room by passing through the master bedroom. Further, there was no drainage around the house. However, the house had a lounge with a beautiful view overlooking the sea and a lake. The sea and lake were also visible from other rooms in the house.

At the viewing, they told Mäklaren that it was important for them to have a sea view. It was clear that the house had a lake- and sea view only by overlooking the adjacent plot at nr 7. As they identified this as a risk factor, they asked Mäklaren if she knew if there were any plans to sell the plot. Mäklaren replied that there were no plans to sell the plot. She further elaborated that the adjacent plot was also owned by XX and that he was living in a house on nr 16, which was also adjacent to the plot at nr 7. According to Mäklaren, XX had purchased the house at nr 5 about a year earlier to renovate and sell the house, and at the same time split a piece of the plot to merge with his own garden. Mäklaren further said that XX

¹ Nämndens anmärkning: Beslutet överklagades, se Kammarrättens i Stockholm mål 311-16. Kammarrätten gjorde samma bedömning av mäklarens agerande som Fastighetsmäklarinspektionen. Målet handlade om en mäklare som förmedlade en fastighet som han hade upprättat en skogsbruksplan för.

wanted to have a bigger garden, and at the same time have more privacy for his driveway, something that would be achieved by merging the plot with his own garden. This explanation seemed very plausible to them.

Since the lake- and sea view were an important factor to them, they asked Mäklaren to schedule a meeting with the seller so that they could ask him directly about his plans for the plot. Mäklaren was also present at this meeting. Similar to what Mäklaren told them, XX and his wife ZZ told them that they cut off the plot to merge with their garden. They also asked XX and ZZ what would happen if they were to move. XX and ZZ answered that they weren't going to move as they had already moved a couple of times recently. Satisfied with this response, they made an offer on the house the next day.

At the viewing of the house, Mäklaren told them that a boat spot was included with sale of the house. On the day of signing the sales contract, they noticed that the boat spot was not included in the sales contract. When asking Mäklaren about this, a discussion arose between Mäklaren and XX, concerning whether the boat spot was included in the price. In the end, XX agreed that the boat spot was included in the price and an amendment was made to the contract. However, the next day 1st of June 2018, Mäklaren called them and said that XX had called her to tell her that he was unhappy about the sale of the boat spot. Mäklaren therefore asked them if they could compensate him for it. Since they felt that 1) this discussion was between Mäklaren and XX and 2) XX had agreed the previous day to include the boat spot, they told Mäklaren that they would not pay a compensation.

Two weeks after signing the sales contract, they received an e-mail from XX announcing that he was now putting the plot up for sale through the real estate agency Bjurfors. Shocked by this information, they immediately called Mäklaren and asked if they could annul the purchase of the house. She replied that this would be very costly for them as they would be responsible for the price difference between the price they paid for the house and what XX would receive when putting the house up for sale again. Mäklaren also told them during the phone call that she had already tried to sell the plot for XX before putting their house on the market. They replied that they were angry that she did not tell them this before, as this was important information that would give a warning sign that XX had an intention to sell. In the end, they decided that they would not annul the purchase of the house; they could not afford the economic losses that would result from this.

A couple of months later, they contacted Mäklaren via e-mail regarding some faults with the house. They did not hold Mäklaren responsible for these faults, but they

asked for her help on how to proceed with this. Although she was helpful at first, she soon replied that she could not help them; it was her duty as a real estate broker to be impartial between the buyer and the seller. They replied that they were disappointed in her reaction and that they felt that she had not been impartial when representing the seller. They soon received a phone call from Mäklaren's manager PB who suggested to have a meeting to discuss any concerns that they had with Mäklaren.

They met with PB on the 6th of December 2018 at their house. He came very well prepared as he had discussed the case beforehand with Mäklaren and had also brought sale documents and print screens from Mäklarens text messages. The first item they discussed was the fact that Mäklaren did not act in the buyer's interest when she didn't inform them that she herself has had an assignment to broker the plot at nr 7 before selling their house. In response, PB went over all documentation regarding their house on nr 5 and the adjacent plot at nr 7. From this, they learned that the "förmedlingsuppdrag" that Mäklaren had with XX for nr 7 was valid from 18th January 2018 to 28th June 2018. In other words, Mäklaren had a valid "förmedlingsuppdrag" when they asked her at the viewing on 30th May 2018 if there were any plans to sell the plot at nr 7. This was the first time that they learned that Mäklaren had a valid running "förmedlingsuppdrag" at the time of the viewing of the house on 30th May 2018. Although they already knew that Mäklaren had been brokering a sale for the plot earlier on, they assumed that the "förmedlingsuppdrag" was stopped before she had put their house on the market. According to PB, the only reason the "förmedlingsuppdrag" between XX and Mäklaren was stopped, was because XX decided to sell the plot at nr 7 via a different real estate agent, i.e. "Bjurfors". When they told PB that they felt that Mäklaren had broken her impartiality as a broker by withholding this information from them, they had a discussion regarding the impartiality of a broker. PB told them that a real estate broker does not have to be fully impartial and that it is normal that a broker is on some aspects more on the side of the seller, for example concerning the asking price of a property. According to PB, Mäklaren had the full right to advertise the property at a price above the market value.

The second item that they discussed with PB was that they felt that Mäklaren had taken on the role of an "ombud" for the seller when she asked them to compensate for the boat spot. He replied that after Mäklaren had asked them to pay, that she herself paid 50.000 SEK to XX because she was afraid that XX would stop the "förmedlingsuppdrag" with her for the plot at nr 7. In his opinion, Mäklaren therefore did not act as an "ombud" for the seller. He also showed them a text message

that Mäklaren had sent to her colleague when she found out that XX was using a different real estate broker to sell the plot at nr 7.

After their meeting with PB they realized that Mäklaren did not act according to good real estate brokerage. They met again on 11th December 2018 where they addressed their concerns. They further sent a complaint letter via a lawyer which Mäklaren passed on to her insurance company.

The plot at nr 7 was sold on 4th September 2018. Now a house has been built on the plot, which has caused them to lose the seaviews and lake view. The lounge that is built with three glass walls, is now overlooking a house/garage. They have also lost a lot of privacy. The house on the plot at nr 7 was finished on 13th June 2019. They have since asked two real estate agents for an estimated value of their house, which they have used as the basis for this claim.

Reply from Mäklaren

Mäklaren disputes their claim that she did not act according to good real estate brokerage. As a basis for this refusal, Mäklaren states that she received information from the seller XX that he no longer wanted to sell the plot at nr 7. However, Mäklaren does not provide any evidence justifying this statement. In addition, according to Mäklaren's supervisor PB and a text message from Mäklaren to her colleague, Mäklaren paid 50.000 SEK to XX on 1st June 2018 as a compensation for a dispute regarding the boat spot, to ensure that she would be allowed to broker the sale of the plot at nr 7. There is no valid reason for Mäklaren to pay 50.000 SEK unless she knew that the plot was still being sold by her firm. Furthermore, their claim that Mäklaren had a valid "förmedlingsuppdrag" running at the time of the viewing 30th May 2018, is not disputed by Mäklaren. The existence of a valid "förmedlingsuppdrag" between XX and Mäklaren for nr 7 showed that there were concrete plans to sell the plot.

Even if XX told Mäklaren that he no longer wanted to sell nr 7, Mäklaren was still obliged to disclose to them that she had a valid "förmedlingsuppdrag" for the property in question. According to 16 § FML, a real estate broker is obliged to disclose any information that he has and that might be of relevance to the buyer. They asked the specific question to Mäklaren if there were any plans to sell nr 7, which therefore shows that this question was important to them as a prospective buyer. As confirmed in RÅ 2006 ref. 53, Mäklarens opinion on whether or not the existence of a valid "förmedlingsuppdrag" means that there are sale plans for the plot at nr 7, is irrelevant. She was obliged to disclose this information to them as the prospective buyers so that they could form their own opinion.

Moreover, as confirmed by Mäklaren, they met with the seller XX in the presence of Mäklaren on 31st May 2018 to ask him directly if there were any plans to sell the plot at nr 7. He replied that there were no plans to sell the plot. As it is a real estate agent's duty to act in both the buyer's and the seller's interest, Mäklaren should at that point have disclosed to them that she herself had a valid "förmedlingsuppdrag" to sell nr 7 and that the information from XX was therefore incorrect and misleading.

Further in her reply, Mäklaren claims that she told them that she could not guarantee that the plot at nr 7 would not come out for sale. She states that she told them that the plot had been on the market previously. They fully deny that Mäklaren gave them this information and point out that the burden of proof is on her. In her declaration, Mäklaren states that she first contacted them on the 26th July to inform us about XX:s plans to sell nr 7. They also dispute this, as it was XX himself who e-mailed them on 27th July to tell them that he was selling nr 7, after which they called Mäklaren to ask for the possibility to annul the purchase.

As a last argument, Mäklaren quotes a sentence from an e-mail sent by them on 27th June 2018 to XX. This e-mail was sent in reply to XX:s e-mail informing them that he was putting the plot up for sale, and is quoted below.

"Although we knew that it was a risk that the plot could come out for sale, you have told us that you didn't want to sell it and that you had already moved so much lately..."

As they have stated earlier, they identified a possible sale of the plot at nr 7 as a risk factor. It was therefore that they asked both Mäklaren and XX if there were any plans to sell the plot at nr 7. As confirmed in Mäklarens declaration, they were told that there were no plans to sell the plot as it was to be used as a garden. Both Mäklaren and XX guaranteed them that, at the time when they asked the question on 30th May 2018, there were no plans to sell the plot at nr 7. However, it is now clear that this information was false because there was a valid "förmedlingsuppdrag" between Mäklaren and XX. Based on these incorrect statements, they considered a possible sale of the plot no longer a risk. As confirmed in SOU 1987:30 s. 38, when a specific guarantee is given, the buyer should be able to trust this information.

Further, they point out that at the time of marketing the house nr 5, it was already a fact that the plot at nr 7 would be sold (due to the existing förmedlingsuppdrag) and that the advertised sea- and lake views would disappear. Therefore, Mäklarens argument that we were aware of a possible risk that the plot at nr 7 would come

up for sale, is not only incorrect but also irrelevant. Indeed, it was never a risk that the plot at nr 7 would come up for sale, it was a fact.

As can be seen in the attached value estimation, the market value of their property was just below 5.800.000 SEK in May 2018, which is the time of advertising the property. Although it is allowed to set a higher market price than the actual market value for a certain property, it is contrary to "good real estate brokerage" to do this on false pretenses. The presence of sea- and lake views increases the value of a property. Both from a "köprätt" and "good real estate brokerage" perspective, it is not correct to market and advertise a property based on false pretenses, in this case a sea- and lake view that at the time of marketing were known to disappear, for a price above market value. In this case, the house was marketed for 450.000 SEK above market value.

The current market value of the house is calculated to be 5.935.000 SEK, based on the average of the value indications performed by two independent brokers. They therefore demand Mäklaren to pay them 315.000 SEK.

Mäklaren

Hon träffade paret ZZ och XX i januari 2018 då de hade planer på att sälja fastigheterna på nr 5 och nr 7. XX ägde, utöver de två fastigheterna, även en anslutande fastighet med adress nr 16, på vilken de bodde.

Då bostadshuset på nr 5 var under renovering kom tomten på nr 7 att annonseras ut till försäljning först. Detta var i början av februari 2018.

Intresset för tomten var svalt. Det bud som mottogs var 750 000 kr under begärt pris, varför någon försäljning inte kom till stånd.

Under senare delen av april 2018 blev huset på nr 5 färdigt varpå hon och säljarna kom överens om att försöka sälja den fastigheten.

De kom överens om ett utgångspris för bostadsfastigheten och i samband härmed lät säljarna meddela att de inte längre ville sälja tomten på nr 7, detta då de inte hade fått något bud som var i närheten av begärt pris. I stället, berättade XX för henne, planerade de att riva den mur som fanns mellan nr 16 och nr 7, för att på så sätt få en större trädgård samt bättre parkeringsmöjligheter då uppfarten på nr 16 är mycket liten. Annonseringen av tomten på nr 7 togs därför bort från Hemnet och den egna hemsidan. Det bestrids att syftet var att undanhålla en planerad försäljning.

Bostadsfastigheten på nr 5 annonserades ut till försäljning i maj 2018 och vid visningarna den 26 och 28 maj 2018 kom det endast en spekulant. Samma dag som sista visningen hölls ringde NN till henne och önskade en privat visning. Visningen bokades till 30 maj. Under denna visning kom utsikten mot havet, vad som skulle komma att förändras om granntomten såldes och bebyggdes, att diskuteras. Hon berättade då för NN och YY vad säljarna berättat för henne, att säljarna ville behålla tomten som trädgård. Hon poängterade för NN och YY att några garantier avseende säljarnas planer för tomten givetvis inte kunde ges. Hon berättade också vid detta tillfälle att tomten varit ute till försäljning, men att någon försäljning inte kom till stånd eftersom budet de fick var alldeles för lågt.

Efter visningen bad NN och YY om att få träffa säljarna samt att få titta på fastigheten en gång till. Hon arrangerade därför så att parterna fick träffa varandra dagen efter visningen, först i huset och sen hemma hos säljarna. Vid denna träff berättade säljarna själva för NN och YY att de beslutat att inte sälja tomten.

Efter köpeförhandlingar mellan säljarna och NN och YY träffade de avtal om köp. Köpekontrakt härom undertecknades den 1 juni 2018 och tillträdet bestämdes till den 26 juli 2018.

Den 25 juni 2018 träffade hon ZZ av en händelse. ZZ berättade att de anlitat annan mäklare, PK, för försäljning av deras bostadsfastighet på nr 16 och tomten på nr 7.

Dagen efter, den 26 juni 2018, ringde hon till NN och YY och berättade för dem vad hon fått veta från ZZ.

Hon förnekar att hon agerat i strid mot god fastighetsmäklarsed eller på annat sätt brutit vid utförandet av sitt uppdrag. Hon har under försäljningsuppdraget fått uppgift från säljarna att de inte hade några planer på att sälja tomten på nr 7. Det var först efter undertecknandet av köpekontraktet som hon fick vetskap om säljarnas ändrade planer avseende tomten.

I mejl den 27 juni 2018 skrev NN följande till säljaren XX:

”Although we knew that it was a risk that the plot could come out for sale, you have told us that you didn’t want to sell it and that you had already moved so much lately [...]”

Meddelandet är enligt hennes uppfattning ett klart medgivande från NN och YY dels att de var medvetna om risken att tomten skulle säljas, dels att uppgiften att säljarna inte hade några planer på att sälja tomten härrörde från säljarna själva.

Nämnden bad Mäklaren kommentera NN och YY:s uppgift att hon hade ett pågående förmedlingsuppdrag avseende den obebyggda tomten på nr 7 vid den tidpunkt då NN och YY köpte bostadsfastigheten på nr 5.

Mäklaren kommenterade nämndens fråga enligt följande.

När ingen försäljning av nr 7 kom till stånd och bostadshuset på nr 5 blev färdigt, förklarade säljarna för henne att de inte längre önskade sälja tomten utan att de i stället ville sälja nr 5. Hon uppfattade detta som en muntlig uppsägning av uppdraget att förmedla försäljning av fastigheten på nr 7. Hon förnekar således att det förelåg ett pågående försäljningsuppdrag avseende nr 7 efter april 2018 när bostadsfastigheten nr 5 bjöds ut till försäljning.

Då hon hade uppdraget att förmedla försäljning av bostadsfastigheten på nr 5 och då ensamrätten (tre månader) till försäljningsuppdraget av nr 7 hade löpt ut (upphörde 2018-04-16) kom den muntliga uppsägningen av uppdraget att skriftligen bekräftas av Mäklaren först i och med att uppdragsgivarna kontaktat annan mäklare för försäljning av fastigheten.

Det stod helt klart för såväl henne som uppdragsgivarna, men även för NN och YY, att hon inte hade uppdraget att förmedla försäljning av fastigheten nr 7 från det att bostadsfastigheten nr 5 bjöds ut till försäljning. Att även NN och YY förstod att någon försäljning av fastigheten nr 7 inte var aktuell, det vill säga att det inte förelåg något uppdragsavtal avseende denna fastighet, bekräftas av det mejl som NN skickade till XX den 27 juni 2018.

Skulle FRN finna att hon dröjde för länge med att skriftligen bekräfta uppsägningen av uppdragsavtalet, görs det gällande att samband saknas mellan försummelsen och NN och YY skada.

NN och YY har genmält:

Mäklaren has replied to FRN's question as to why she did not end the "förmedlingsuppdrag" regarding the plot located at nr 7.

Mäklaren denies that there was a valid "förmedlingsuppdrag" running after April 2018, at the time of the marketing and selling of the house at nr 5. However, no evidence is provided that the "förmedlingsuppdrag" was in fact ended at the time in question. Even if the "förmedlingsuppdrag" was ended as claimed by Mäklaren, it would be normal practice for her to recuperate her costs (e.g. marketing and advertising) from the sellers or to provide the sellers with a so-called "spekulantlista". However, no evidence has been provided of any practices that accompany

the termination of a sales contract. In fact, information from “Hemnet” shows that the plot at nr 7 was advertised by [mäklarföretaget] until 4th May 2018. This is thus after April 2018, the time at which Mäklaren claims the “förmedlingsuppdrag” was terminated. Why would Mäklaren advertise a property for which she has no valid “förmedlingsuppdrag”?

Further, Mäklaren offers two explanations as to why she did not confirm the claimed termination of the “förmedlingsuppdrag”. Although they do not consider the “förmedlingsuppdrag” terminated (as no evidence has been provided), they will discuss these explanations briefly.

A first explanation given by Mäklaren is that the sellers said in April 2018 that they wanted to sell the house at nr 5 instead of the plot at nr 7. However, according to the “Journal Mäklarlag” for nr 5, the sale assignment for nr 5 was already signed on 2018-01-16. Since the “förmedlingsuppdrag” for the plot at nr 7 started on 18th January 2018, it is clear that Mäklaren already knew since January 2018 that she would broker both nr 5 and nr 7. Thus, Mäklaren’s statement that the sellers told her that they wanted to sell the house at nr 5 instead of the plot at nr 7 is incorrect.

A second explanation given by Mäklaren is that the three month period of the “ensamrätt” had already ended. They would like to point out that the expiration of the “ensamrätt” does not affect the validity of the “förmedlingsuppdrag”, and therefore is irrelevant to the question as to why Mäklaren did not terminate the “förmedlingsuppdrag”.

As a final argument, Mäklaren refers to their e-mail to XX dated 27th June 2018. In that email, they wrote about the fact that the seller XX told them that he did not want to sell the plot at nr 7. However, it was in the seller’s financial interest to withhold the information about the ongoing “förmedlingsuppdrag” with Mäklaren. By withholding this information, the seller and Mäklaren were able to advertise and sell the house above market price, a situation from which both would benefit financially. Therefore, this is not a valid argument as it only demonstrates that both Mäklaren and XX have violated their respective “good real estate brokerage” and “seller’s duty to inform”. The fact remains that Mäklaren and XX had a valid contract to sell the plot at nr 7. This is therefore a concrete plan to sell the plot which Mäklaren and XX should have disclosed to them.

In conclusion, they have received information from both Mäklaren and her manager PB that Mäklaren had a valid “förmedlingsuppdrag” for nr 7 from 18th January until 28th June 2018. Now, for the first time, Mäklaren claims that this “förmedlingsuppdrag” was terminated at an earlier date. However, as no evidence has been

provided that this is in fact the case, they conclude that the earlier statements given by Mäklaren and PB are correct and that Mäklaren had a valid “förmedlingsuppdrag” for the plot at nr 7 at the time of marketing and selling their house at nr 5.

Nämnden bad NN och YY klargöra om, och i så fall när, de fick veta att nr 7 tidigare hade bjudits ut till försäljning.

NN och YY svarade bland annat följande.

At the time of viewing the house at nr 5 on 30th May 2018, Mäklaren did not inform them that the plot at nr 7 previously had been on the market. Therefore, they wrote that they fully denied that Mäklaren gave them the information that the plot at nr 7 previously had been on the market at the time of viewing the house on 30th May 2018. This statement is still valid.

The first time they learned that the plot had been on the market was on 27th June 2018, i.e. weeks after signing the sales contract. They received an e-mail from XX on 27th June 2018 informing them that he was selling the plot at nr 7. Shocked by this information, they immediately called Mäklaren to tell her about XX:s plans and to ask they we could cancel the purchase of the house. It was in that phone call that Mäklaren for the first time informed them that she had previously brokered the plot at nr 7.

When they wrote “although we already knew that Mäklaren had been brokering a sale for the plot earlier on [..]”, they were referring to the fact that they already knew this information at the time of their meeting with PB on the 6th of December 2018. This is correct, since as explained above, they had learned this from Mäklaren herself on the 27th June 2018. The new information that they received at their meeting with PB on 6th December 2018 was that the “förmedlingsuppdrag” had not been terminated after Mäklaren had brokered the sale for the plot previously, in other words that the “förmedlingsuppdrag” was still valid when they viewed the house on 30th May 2018.

Further support for this explanation can be found in their e-mail to XX dated 27th June 2018, in which they wrote: “I have spoken to [Mäklaren] and she told me that you had put the plot out for sale earlier on, [...]”. On the 27th of June, they had first received XX’ e-mail informing them that he was selling the plot at nr 7. Directly after receiving that email, they (called) spoke to Mäklaren and she disclosed to them that she had previously put the plot on the market. Immediately after talking to Mäklaren, they wrote the above-mentioned email to XX. Therefore, they wrote

“I have spoken”, i.e. the present perfect tense, to indicate that they had spoken to Mäklaren that same day, i.e. the 27th of June 2018, and it was in that conversation that they learned that she previously brokered the plot.

Mäklaren har genmält:

NN och YY påstår att hon, i samråd med säljarna, uppsåtligen undanhöll dem säljarens planer på att sälja tomten på nr 7 i syfte att ”trissa upp” priset för bostadsfastigheten på nr 5. Detta förnekas.

Hon medger att hon inledningsvis hade försäljningsuppdraget gällande såväl nr 5 som 7. Då nr 5 var under renovering kom hon och säljarna överens om att först bjuda ut nr 7. Någon försäljning av denna fastighet kom dock inte till stånd.

Efter besiktningen av nr 5 den 8 maj 2018 förklarade säljarna klart och tydligt för henne att de inte längre önskade sälja nr 7 utan att de i stället ville sälja nr 5. Hon uppfattade detta som en muntlig uppsägning av uppdraget att förmedla försäljning av nr 7. Det bestrids således att det förelåg ett pågående förmedlingsuppdrag avseende nr 7 efter säljarnas besked i början på maj 2018 att de inte önskade sälja denna fastighet. Hon uppgav tidigare att uppdraget upphörde redan före utgången av april, men korrigerar nu den uppgiften. Nr 5 bjöds ut till försäljning på Hemnet den 12 maj 2018.

Även om förmedlingsuppdraget formellt sett inte skulle ha upphört hade uppdragsgivarna/säljarna gjort helt klart och tydligt för Mäklaren att de inte längre önskade sälja nr 7.

Mäklaren berättade för NN och YY, när de stod i ljusrummet i huset på nr 5, att hon haft uppdraget att förmedla nr 7, att säljaren fått bud på tomten långt under vad han begärde och att han därför valt att behålla tomten och göra den till trädgård. Vid detta tillfälle uppgav Mäklaren också att säljarens uppgift om att inte sälja nr 7 inte var bindande och att han kunde komma att sälja tomten. Detta framgår av mejl den 27 juni 2018 i vilket NN och YY skrev ”Although we knew that it was a risk that the plot could come out for sale, ...”

Att tomt skulle bli trädgård pratade även säljaren med NN och YY om när de möttes på säljarens altan dagen efter visningen, ett samtal Mäklaren mest var åhörare till. Att säljaren inte önskade sälja nr 7 stod således helt klart för NN och YY.

NN och YY har medgett att säljaren sagt till dem att han inte hade för avsikt att sälja nr 7. Deras hypotes att säljaren, i samråd med henne, medvetet ljög för dem av egna ekonomiska skäl är konspiratorisk och det bestrids att så var fallet.

Att säljaren sade upp förmedlingsuppdraget avseende nr 7 vederläggs inte av omständigheten att annonsen rörande denna fastighet låg kvar på Hemnet några dagar efter det att tiden för ensamrätten till förmedlingsuppdraget löpt ut. Tvärtom menar hon att omständigheten att annonseringen togs bort i anslutning till uppsägning av förmedlingsuppdraget styrker hennes beskrivning av händelseförloppet.

En ytterligare omständighet som talar starkt för att även säljaren ansåg att förmedlingsuppdraget avseende nr 7 var uppsagt är att säljaren ansåg sig fri att teckna nytt förmedlingsuppdrag med mäklare hos Bjurfors utan att först meddela henne.

Vad därefter gäller båtplatsen kom denna att bli föremål för diskussion mellan henne och säljaren vid tidpunkten då kontrakt skulle skrivas på nr 5. Detta till följd av ett missförstånd mellan henne och säljaren rörande frågan om båtplatsen skulle ingå i den framförhandlade köpesumman eller inte.

Efter samråd mellan henne, som uppfattat det som att båtplatsen skulle ingå i köpet, och säljaren som uppfattat det motsatta, bestämde säljaren att inte riskera hela affären och låta båtplatsen ingå i köpet. Köpekontraktet kunde därefter undertecknas av säljarna och köparna.

Dagen efter undertecknandet av köpeavtalet kontaktades hon av säljaren som nu ångrat sig och ansåg att båtplatsen inte skulle omfattas av framförhandlad köpesumma. Vid denna diskussion beslutade hon sig för, efter samråd med sin chef, att reducera sitt arvode.

Reduktionen av arvodet hade ingenting med det tidigare uppdraget, att förmedla försäljningen av nr 7, att göra, utan hennes intresse låg i att bibehålla en god relation med säljarna.

Det bör påpekas att utgångspriset på nr 7 var 3 750 000 kr och att hennes arvode om säljarna valt att sälja till högsta bud (3 000 000kr) var överenskomna 1,25 procent, det vill säga 37 500 kr.

NN och YY hypotes är alltså att hon var beredd att reducera sitt arvode med 50 000 kr för att få "behålla" ett uppdrag som i bästa fall skulle inbringa 37 500 kr. Detta visar på ett tydligt sätt det orimliga i NN och YY:s hypotes.

Vad därefter gäller det sms som NN och YY gett in och i vilket hon skrev till sin chef "Tomten jag har FU på menar du?" bör följande påpekas.

Sms:et kom att skrivas i affekt efter det att hon hade fått reda på att XX anlitat annan mäklare för förmedling av nr 7 och bostadshuset på nr 16.

Hon upplevde att hon hade väldigt fin kontakt med säljaren och hon blev väldigt besviken över att inte få uppdraget att förmedla främst bostadshuset på nr 16. Detta inte minst med tanke på det omfattande arbete och de många kontakter hon haft med säljaren under uppdraget med att förmedla nr 5. Att tempus på "har" blev fel är en ren felskrivning av henne och förändrar inte det faktum att hon vid detta tillfälle inte hade förmedlingsuppdraget avseende nr 7.

Av den fortsatta sms-konversation som hon hade med sin chef framgår att hennes besvikelse låg i att säljaren anlitat annan mäklare för förmedling av bostadshuset på adress nr 16.

NN och YY har genmält:

In Mäklaren's last reply, three arguments are given against their claim.

1. The sales contract for the plot at nr 7 was supposedly terminated on 8th May 2018.
2. Even if the sales contract was not formally terminated, the sellers supposedly told Mäklaren that they did no longer wanted to sell the plot at nr 7.
3. Mäklaren claims that she informed them that she previously brokered the plot at nr 7.

They oppose all these arguments and provide their counter-arguments below.

1. Termination of the sales contract for nr 7

Mäklaren denies their claim that she had a valid sales contract for nr 7 running from 18th January until 28th June 2018, i.e. during the time she was brokering their property nr 5. However, no proof has been provided to support Mäklaren's position. Instead, Mäklaren has given several alleged end dates for the sales contract. In a meeting with them on 11th December 2018, Mäklaren told them that the sales contract was ended on 28th June 2018. Later, in a reply to FRN, Mäklaren claims that the sales contract ended in the end of April 2018. In a further reply from Mäklaren, she changes her position and claims that the sales contract ended 8th May 2018. However, according to information from Hemnet, the plot on nr 7 was taken off the market on 4th May. They conclude that Mäklarens information on when the sales contract allegedly ended is not reliable.

Further, they have provided written proof that the sales contract for nr 7 between the seller and Mäklaren was still valid at the time of brokering nr 5 (i.e. May 2018). On 25th June 2018 (24 days after they signed the sales contract), Mäklaren sent an sms to her manager TJ stating "...Tomten jag har FU på menar du?". Mäklaren's explanation that this is a "typo" lacks all credibility.

2. Seller's plans not to sell

Mäklaren claims that the sellers told her that they no longer wanted to sell the plot at nr 7. Again, no proof is provided that the seller made such a statement to Mäklaren on any of the alleged termination dates for the sales contract, i.e. end of April, 8th May or 4th May 2018.

In the absence of any factual evidence, Mäklaren refers to their own claim letter to FRN wherein they stated that XX told them on the 31th of May 2018 that he had no plans to sell the plot. However, since the sales contract for the plot at nr 7 was never terminated, it is clear that XX was dishonest to them. Further, XX has put the plot at nr 7 up for sale less than one month after they bought the house at nr 5.

The seller's objective will always be to receive as much money as possible for the property in question. It is therefore the duty of the real estate agent to be objective and to ensure that the buyer receives the correct information from the seller. A real estate agent must be critical when passing on information from a seller, especially when the real estate agent knows or has reasons to suspect that the information is false.

From the sms sent by Mäklaren to her supervisor on 25th June 2018, i.e. "...Tomten jag har FU på menar du?", it is clear that Mäklaren knew that the information given by XX was false.

With respect to XX:s email to Mäklaren dated on 2nd May 2019, i.e. almost one year after they signed the sales contract for nr 5 on 1st June 2018, they note the following: XX:s email was a reaction to their email dated 28th April 2019 in which they notified him that they would take legal action against him. Indeed, since XX did not disclose to them that he had a sales contract for nr 7, even when they asked him directly if he had any plans to sell the plot, XX violated his "seller's duty to inform". It is therefore in his own interest to align his story with Mäklaren. Thus, the information provided by XX is not reliable. If FRN would find it relevant, they could provide more evidence showing that XX has acted in bad faith on several other occasions and is therefore not a reliable witness.

Further in her reply, Mäklaren admits that she knew – at the time of brokering their house at nr 5 – about XX:s plans to sell his house at nr 16. It is also clear that these plans were quite advanced, as Mäklaren writes in her sms “till mig har de sagt att de vill ha 12 miljoner...”. This information is new to them and they highlight that this provides further evidence that Mäklaren also knew about XX:s plans to sell the plot at nr 7. Indeed, if XX planned to move away from his residence at nr 16, he would not be able to use the adjacent plot nr 7 as a garden.

With respect to the boat spot; Mäklarens sms-conversation with her supervisor shows that she paid 50.000 SEK with the assumption that she would broker both the plot at nr 7 and the house at nr 16. Mäklaren wrote: “...-Tomten jag har FU på menar du? Det var en dyr jävla båtplats minst sagt.” The second sentence about the boat spot clearly refers to the preceding sentence regarding the plot. According to Mäklarens last reply, the 50.000 SEK was meant to “keep a good relationship with the sellers”. As evidenced by Mäklarens sms with her supervisor TJ, this “good relationship” was solely dependent on the prospect that Mäklaren would get the assignment to sell both XX:s house at nr 16 and the plot at nr 7. In her message to her supervisor, Mäklaren writes “...känner mig väldigt färdig med dem nu...” after finding out that XX changed the sales assignment to another broker. As this 50.000 SEK was paid on the 2nd of June 2018, they conclude that Mäklaren knew also at the time of the viewing and signing the sales contract for nr 5, 31st May 2018 and 1st June 2018 respectively, about XX:s sales plans.

They further note that 1,25 % of 3.000.000 (price for the plot) + 12.000.000 (price for the house at nr 16) is 187.500 SEK, which explains why Mäklaren would be willing to pay this 50.000 SEK. In addition, the prospect of making 187.500 SEK explains why Mäklaren would take the risk of violating “good real estate brokerage” as outlined in their claim.

3. Mäklaren supposedly informed them about her previous assignment

Mäklaren further claims that she told them – at the time of viewing the house at nr 5 – that she had previously had the assignment to broker the plot at nr 7. Mäklaren further claims that she told them that XX:s information that he wasn’t going to sell nr 7 was not binding. None of these statements are true. When they were in the “ljusroom” which overlooks the plot at nr 7 and therefore gives a sea- and lakeview, they asked Mäklaren if there were any plans to sell the plot. In response to that, Mäklaren said that there were no sale plans because the plot was to be merged with the seller’s garden (as described in their initial complaint letter).

Mäklaren cites the following sentence from their email dated 27 June 2018 “Although we knew that it was a risk that the plot could come out for sale, you have told us that you didn’t want to sell it...”. This sentence merely demonstrates that they themselves identified selling the plot as a possible risk factor and investigated this further by interrogating Mäklaren and XX. They did not state that they knew it was a risk factor due to information coming from Mäklaren. Mäklaren is taking their words out of the context. Further in that email, they wrote “I have spoken to [Mäklaren] and she told me that you had put the plot out for sale earlier on...”. They used the present perfect tense because they had spoken to Mäklaren that same day, i.e. the date of writing the email on 27th June 2018. Therefore, Mäklarens interpretation of this email is wrong and does not support her claim.

When interpreting the above-mentioned email, one should consider that the email was directed at XX, and not at Mäklaren since at that time they were not yet aware of Mäklarens role (i.e. they did not know that the sales contract was never terminated, and they hadn’t yet seen the sms-conversation between Mäklaren and her supervisor). The email was provided by XX to Mäklaren without their permission. If they would have had the knowledge that they have now, at the time of writing the email, they would have written “although we knew that it was a risk that the plot could come out for sale, you and Mäklaren have told us that there were no plans to sell...”. Further, one should take into account the buyer’s duty to investigate when analyzing the email. It is the buyer’s duty to investigate any risk factor that can be detected, and if the buyer fails to fulfill his duty, the economic damages will be reduced to zero. It is from this perspective that they wrote “Although we knew that it was a risk...”, to demonstrate that they had in fact fulfilled their duty to investigate by asking Mäklaren and XX about the plans for the plot. It should be added that when a buyer receives specific information, in this case that there were no sale plans, the buyer should be able to rely on this. A similar approach has been taken in FRN’s case law, i.e. the economical damage is reduced to zero if the buyer has not fulfilled his duty to investigate. Thus, also from FRN’s perspective, such a statement - emphasizing that they identified the risk factor and therefore took action by interrogating Mäklaren and XX – is necessary to claim economic damages.

Conclusion

In conclusion, they have shown that Mäklaren had a valid sales contract for nr 7 at the time of brokering their house at nr 5 (cfr. Mäklarens sms to her supervisor). They have further shown that Mäklaren knew that XX was not going to use the plot at nr 7 as a garden. Mäklaren violated “good real estate brokerage” by not disclosing this information to them in response to direct questions. Finally, they have

shown that Mäklaren marketed the house at nr 5 under false pretenses as having sea- and lake view (cfr marketing material) for 450.000 SEK above the market value. It is therefore shown that Mäklaren has acted contrary to good real estate brokerage and they therefore claim damages as calculated in their initial complaint letter, i.e. 315.000 SEK plus interest according to paragraph 6 in the Swedish Act of Interest from 2nd August 2019, which is the date on which they had established the economical damage by means of the value estimation received from an independent real estate agent.

Mäklaren har bland annat genmält följande:

Reduktionen av arvodet gjordes när hon redovisade handpenningen till säljaren och samtidigt avräknade sin provisionsfordran. Detta skedde den 18 juni 2018.

Hon vill förtydliga att hon, oavsett bedömningen i sak, gör gällande att NN och YY inte visat att de lidit någon skada till följd av hennes agerande.

NN och YY har bland annat genmält följande:

In the “mäklarjournal”, Mäklaren wrote that she was contacted by the seller 2nd of June 2018 and they agreed that 50.000 SEK would be paid by Mäklaren to XX for the boat spot.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av mäklarjournalen, fotografier över fastigheterna och den påbörjade byggnationen på nr 7 samt värderingar som NN och YY har gett in. Nämnden har också tagit del av sms- och mejlkonversationer.

I ett sms den 25 juni 2018 skrev Mäklaren följande till sin chef TJ.

”Sprang på [ZZ]² på Ica som i förbifarten nämnde att [PK]³ skall sälja deras hus och tomt. – Tomten jag har FU på menar du? [förvånad smiley] det var en dyr jävla båt-plats minst sagt. Tar semester nu i stället [himlande smiley] hoppas ni har det gott där ni e i alla fall.”

I sms samma dag svarade TJ följande.

² Säljarens hustru, nämndens anmärkning.

³ En konkurrerande mäklare, nämndens anmärkning.

”Va?! Vad hände där? De ska väl vara jävligt nöjda med dig?! Verkar väldigt märkligt... [PK] som hon inte tyckte skulle sälja eftersom han inte kunde [område]. Du är stark [Mäklaren] och reser dig.”

I sms samma dag svarade Mäklaren följande.

”Egentligen lika bra, känner mig väldigt färdig med dem nu, trist bara att Bjurfors skall få stoltsera med det huset. Till mig har de sagt att de vill ha 12 miljoner.... Det känns saftigt så jag får väl hoppas på surdeg,” [sms:et förefaller ha en fortsättning men den delen har inte getts in, nämndens anmärkning].

I ett mejl den 27 juni 2018 skrev NN följande till säljaren XX.

”We are quite upset with this news. The timing of all of this feels very odd, we feel tricked by you. Although we knew that it was a risk that the plot could come out for sale, you have told us that you didn't want to sell it and that you had already moved so much lately that you didn't want to move again, and that it would be nice for our kids to play together.

I have spoken to [Mäklaren] and she told me that you had put the plot out for sale earlier on, with little interest. The fact that you have then decided to sell the house at nr 5 first, and then the plot, especially considering the shorttime frame, makes us feel that you have deliberately tried to deceive us.

We are considering pulling out of the contract and considering legal options.”

XX svarade i mejl samma dag följande.

”I can make sure you're not tricked by us! We found our dreamhouse and everything went very fast. To be able to buy it we have to sell those properties first.

We were very happy going to have you as neighbours. Just perfect, kids in the same age! Sometimes things went fast and we wish we could make it perfect for everybody, but that's close to impossible.

We hope this ends well, that's our expectation.”

I ett mejl den 2 maj 2019 skrev XX följande till Mäklaren.

”Jag har haft en del mailkonversation med köparna av [nr 5] den senaste tiden. Jag vill bara med detta mail förtydliga turerna kring detta.

2017 köpte jag nr 5. Det gjorde jag på spekulation. Antingen skulle jag hyra ut det eller renovera och sälja. Jag började med renovering av fastigheten och senare även avstyckning av tomten för att i framtiden ev. sälja eller göra vår egen tomt på [nr 16] större.

2018 började vi tala om att ev. flytta. Vi gjorde ett försök att sälja tomten i samarbete med dig och Länsfast. Vi fick ingen köpare på tomten. Då tog vi tag i huset i stället, och det gick ganska trögt det också.

Under den här tiden kom vi fram till att lägga detta med flytt på is, marknaden gick inte vår väg. Vi beslutar behålla tomten och kompletterar den till vår befintliga fastighet istället.

Senare 2018 får vi plötsligt en köpare på [nr 5]. Vi skriver köpekontrakt och kort därefter kommer vårt drömhus ut till försäljning. Vi skulle bara ha det!

För att kunna genomföra den affären var vi tvungna att sälja tomten och vårt eget hus. Vi ger då uppdragen till Bjurfors, och de påbörjar helt enkelt säljprocessen.”

I mäklarjournalen finns en notering den 4 juni 2018 med följande innehåll.

”Säljaren hör av sig 2/6 och berättar att han inte är nöjd med att han sålde med båtplatsen. Vi kommer fram till att missförstånd har uppstått. Som kompensation för detta sätts fastighetsmäklarens arvode ned med 50 000 kr. En lösning säljaren är nöjd med.”

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.

Lämnade Mäklaren en garanti?

Parterna är överens om att Mäklaren före köpet berättade för NN och YY att säljaren hade uppgett, att han inte tänkte sälja nr 7 utan i stället införliva den med sin

egen fastighet på nr 16. De är också överens om att säljaren uppgav samma sak direkt till NN och YY.

Såvitt framkommit refererade Mäklaren endast vad säljaren hade uppgett om sina planer. Det innebär inte att hon för egen del garanterade att nr 7 skulle införlivas med säljarens fastighet. Inte heller innebär det att hon för egen del garanterade att säljaren *planerade* detta.

Hade Mäklaren rätt och skyldighet att informera om ett tidigare eller pågående förmedlingsuppdrag?

Någon generell skyldighet för en mäklare att informera en köpare om att han har eller har haft ett förmedlingsuppdrag på en grannfastighet kan inte finnas. Omständigheterna i det enskilda fallet kan dock medföra att en sådan skyldighet uppkommer. Om mäklaren inser eller borde ha insett att det kan antas ha betydelse för köparen att få information om ett tidigare eller pågående förmedlingsuppdrag, finns stöd i 16 § fastighetsmäklarlagen för att mäklaren ska informera om det. Samtidigt kan en sådan informationsplikt komma i konflikt med mäklarens lojalitet med sin uppdragsgivare. Hur gränsen mellan informationsplikten och lojalitetsplikten ska dras får bedömas från fall till fall, och det står klart att gränsdragningen ibland kan vara svår.⁴

I detta fall har Mäklaren emellertid inte invänt att hon skulle ha varit förhindrad att informera NN och YY om ett förmedlingsuppdrag – hon har ju till och med hävdade att hon gjorde det. Lojaliteten mot säljaren hindrade alltså inte Mäklaren från att informera om ett förmedlingsuppdrag.

Mäklaren hade alltså *rätt* att informera om ett avslutat eller pågående förmedlingsuppdrag. I frågan om hon var *skyldig* att informera om det, gör nämnden följande bedömning.

De ingivna fotografierna visar att det var av betydelse för NN och YY (och för vilken köpare som helst) om tomten på nr 7 skulle bebyggas eller inte. Det får också anses utrett att Mäklaren insåg detta – hon har ju bekräftat att frågan fördes på tal vid visning och det är ostridigt att hon då informerade om att säljaren uppgett att han tänkte behålla tomten och införliva den med sin egen fastighet på nr 16.

⁴ Jfr Magnus Melin, Fastighetsmäklarlagen. En kommentar, 4 uppl. s. 85.

Att det finns/har funnits ett förmedlingsuppdrag innebär inte med nödvändighet att en fastighet kommer att säljas. Och omvänt: att det *inte* finns/har funnits något förmedlingsuppdrag innebär självfallet inte att en fastighet aldrig kommer att säljas. Trots de nu angivna självklarheterna har det ändå en viss betydelse om det finns eller har funnits ett förmedlingsuppdrag: den *risk* för försäljning och bebyggelse som en köpare upplever och kalkylerar med inför ett köp torde typiskt sett öka, om det finns eller har funnits ett förmedlingsuppdrag. Om förmedlingsuppdraget är pågående, torde risken bedömas som högre än om det är avslutat.

På ovan anförda skäl anser nämnden att det fanns en skyldighet för Mäklaren att informera NN och YY om ett tidigare eller pågående förmedlingsuppdrag på nr 7. Frågan om hon gjorde det, och om förmedlingsuppdraget vid tidpunkten för köpet hade upphört eller inte, behandlas nedan.

Mäklarens förmedlingsuppdrag avseende nr 7

Parterna är överens om att Mäklaren i början av 2018 ingick ett förmedlingsuppdrag avseende nr 7. De är däremot oense om hon informerade NN och YY om detta. De är också oense om uppdraget fortfarande var gällande vid tidpunkten för köpet. Det är Mäklaren som har bevisbördan, både för påståendet att hon informerade NN och YY och påståendet att uppdraget inte var gällande vid tidpunkten för köpet.

Mot NN och YY förnekande har Mäklaren inte visat att hon informerade dem om att hon hade eller hade haft ett förmedlingsuppdrag avseende nr 7.

Mäklaren har inte heller visat att uppdraget var uppsagt vid tidpunkten för köpet. Nämnden tillägger att flera fakta tvärtom tyder på att det *inte* var uppsagt utan fortfarande gällde. Om ett förmedlingsuppdrag sägs upp av säljaren ska mäklaren dels skriftligen bekräfta uppsägningen, dels överlämna journal och i förekommande fall budgivningslista, dels i förekommande fall upplysa om att en senare överlåtelse kan medföra rätt till provision, se 9 § 3 st., 20 § 2 st. och 22 § fastighetsmäklarlagen. Mäklaren har bekräftat att hon inte utförde något av dessa moment vid tidpunkten för den påstådda uppsägningen, vilket ger ett visst stöd för att uppdraget inte var uppsagt. Än starkare bevisning utgör kanske sms:et från Mäklaren till hennes chef TJ den 25 juni 2018, som refererats ovan under rubriken "Utredningen", där hon refererade till nr 7 med orden "tomten jag *har* (nämndens kursivering) FU på".⁵ Mäklarens förklaring, att hon skrev sms:et i affekt och av misstag använde fel tempusform, är enligt nämndens uppfattning svår att ta till sig. Nämnden noterar också, även om det inte har någon avgörande betydelse, att

⁵ FU är en vedertagen förkortning för förmedlingsuppdrag, nämndens anmärkning.

Mäklaren under processen i FRN har korrigerat sina uppgifter om när uppdraget skulle ha upphört. Hon uppgav först att hon inte hade något uppdrag efter utgången av april 2018, men ändrade det sedan till att uppdraget upphörde kort efter den 8 maj 2018.

Orsakssamband och skada

Utgångspunkten så långt är att Mäklaren hade ett pågående förmedlingsuppdrag vid tidpunkten för köpet, att hon inte informerade NN och YY om det men att hon borde ha gjort det. Frågan är om hennes underlåtenhet orsakade någon ekonomisk skada och hur stor skadan i så fall är.

Det är uppenbart att NN och YY måste ha insett, att det inte fanns några som helst garantier för att nr 7 inte skulle säljas och bebyggas. Om inte annat framgår det av det mejl från NN till säljaren som refererats ovan under rubriken "Utredningen". Det kan alltså inte komma i fråga att beräkna skadan som skillnaden i värde på nr 5 om nr 7 var bebyggd eller om den inte var bebyggd – och aldrig heller skulle komma att bebyggas. Skadan får i stället bedömas efter hur marknaden hade värderat den ökade *risk* för bebyggelse som ett pågående förmedlingsuppdrag hade upplevts medföra. Det ligger i sakens natur att en sådan bedömning måste göras skönsmässigt och med viss försiktighet.

Det blir närmast fråga om att bedöma prisskillnaden mellan följande två fall.

1. Fastigheten bjuds ut till försäljning med information om att säljaren har uppgett att han inte tänker sälja den intilliggande, obebyggda tomten utan i stället införliva den med sin egen fastighet.
2. Fastigheten bjuds ut till försäljning med information om att säljaren har uppgett att han inte tänker sälja den intilliggande, obebyggda tomten utan i stället införliva den med sin egen fastighet. Samtidigt informeras köparen om att mäklaren har ett förmedlingsuppdrag avseende tomten.

Fall 1 motsvaras av hur fastigheten marknadsfördes och Fall 2 hur den borde ha marknadsförts om Mäklaren hade agerat aktsamt. Nämnden gör bedömningen att prisskillnaden mellan Fall 1 och Fall 2 ovan kan tänkas ha uppgått till omkring 100 000 kr. Detta belopp bör Mäklaren betala i skadestånd. Nämnden väger här å ena sidan in dels att det inte fanns några som helst garantier för att tomten inte skulle bebyggas, dels att en köpare måste inse att det ligger i säljarens intresse att uppge att det inte finns några försäljningsplaner (vilket medför att en köpare typiskt sett värderar en sådan uppgift med försiktighet). Å andra sidan vägs i viss mån

in att förmedlingsuppdraget förefaller inte bara ha varit formellt gällande utan i någon mening "skarpt". NN och YY har uppgett att Mäklaren betalade 50 000 kr till säljaren som kompensation för en båtplats och att det i den uppgörelsen ingick att Mäklaren skulle få fortsätta med förmedlingsuppdraget avseende nr 5. Mäklaren har bekräftat att hon reducerade sitt arvode, men invänt att reduktionen inte hade någon koppling till nr 7 utan till, som det får förstås, ett möjligt förmedlingsuppdrag på nr 16. NN och YY uppfattning att det fanns en koppling till nr 7 får dock stöd av Mäklarens sms till sin chef TJ, som refererats ovan under rubriken "Utredningen", där hon skrev att "det var en dyr jävla båtplats" i samband med att hon berättade att säljaren hade valt att anlita en annan mäklare för försäljning av nr 7 och nr 16. Även om arvodesreduktionen antagligen främst skedde i förhoppning om att få ett förmedlingsuppdrag på nr 16, går det inte att bortse från att hon i mejlet även nämnde nr 7 och det förmedlingsuppdrag hon hade på den fastigheten.

Ränta

Ränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen utgår 30 dagar efter det att borgenären har avsänt räkning eller på annat sätt framställt krav på betalning med angivande att underlåtenhet att betala medför skyldighet att utge ränta. NN och YY har inte visat att ränta ska börja löpa tidigare än från den dag som Mäklaren har vitsordat, det vill säga den 22 september 2019.

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.