

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen CH

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN och YY har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 300 000 kr jämte ränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen från den 10 november 2019 tills betalning sker.

Mäklaren har bestridit yrkandena. Han har inte angett om han vitsordar beloppet. Han har vitsordat yrkad dröjsmålsränta från den 22 november 2019.

BAKGRUND

Den 20 juni 2019 köpte NN och YY fastigheten XX för 6 300 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Köpet föregicks av en budgivning mellan NN och YY och en Budgivare 2. Enligt NN och YY förekom det felaktigheter vid budgivningen.

GRUNDER

NN och YY

Grunder

Grundet för yrkandet är att Mäklaren inte informerade dem om att en tidigare budgivare hade dragit tillbaka sitt bud. På grund av denna informationsbrist hade de ingen möjlighet att ändra sitt bud.

Sedan de ifrågasatt budgivningen svarade Mäklaren att säljaren ändå inte hade släppt objektet till ett lägre pris än 6 300 000 kr. Men eftersom utgångspriset på fastigheten var 5 980 000 kr är det högst sannolikt att säljaren hade accepterat ett lägre bud.

Omständigheter

När de fick budgivningslistan på tillträdesdagen fanns Budgivare 2:s bud på 6 100 000 kr inte med. Det framgick inte av budgivningslistan att detta bud hade lagts eller annullerats av Budgivare 2, trots att budet tidigare hade förmedlats till dem av Mäklaren.

Trots att Budgivare 2 hade påtalat att information om annulleringen av budet skulle vidarebefordras, skedde inte detta. Vid kontakt med Budgivare 2 uppgav denne att han hade lagt budet samt annullerat det. Detta styrks av en sms-korrespondens mellan Mäklaren och Budgivare 2. Budgivningslistan är därmed inte korrekt.

Mäklaren har hävdats att det endast fanns indikationer om ett intresse på 6 100 000 kr när han talade med dem och att detta var vad han hade informerat dem om. De hävdar att Mäklaren lade fram det som ett bud och inte som indikation om ett intresse.

Budet från Budgivare 2 inkom kl. 16.00 den 19 juni och samtalet mellan dem och Mäklaren skedde vid 18-tiden den 19 juni. Alltså skedde samtalet med dem efter att budet från Budgivare 2 hade lagts, och därmed är Mäklarens påstående om att det endast var en indikation om ett intresse och inte ett bud felaktigt.

Det är omöjligt att veta om budet hade budats upp ytterligare om de hade justerat sitt högsta bud, men flera saker talar emot detta. Budgivare 1:s bud på 6 000 000 kr var ett gammalt bud från april. Bortsett från det budet var det bara de och Budgivare 2 som var aktuella i budgivningen. Således talar det emot att någon hade budat över dem. Objektet har varit ute till försäljning två gånger tidigare, där säljaren har fått dra ner utgångspriset kraftigt då det inte hade inkommit några bud. Med andra ord hade det varit fullt möjligt scenario att säljaren hade släppt objektet till ett lägre pris.

Mäklaren

Visningar hölls den 16 och 17 juni. Totalt 13 spekulanter närvarade. Därefter tog han kontakt med de spekulanter som varit på visning. Han informerade NN och YY och övriga spekulanter om att det inte fanns några lagda bud, men att några spekulanter vid visning hade indikerat ett intresse på 6,1–6,15 miljoner. Han informerade även om att budgivning enligt säljarens önskan skulle ske efter midsommarhelgen, men att säljaren var beredd att sälja utan budgivning för 6,3 miljoner. Att budgivning var avsedd att äga rum efter midsommar framgår av de sms-kopior som NN och YY skickat in.

Den 19 juni kl. 16 lämnade Budgivare 2 per mejl ett bud på 6,1 miljoner. Av mejlet framgår att budet lämnades som svar på säljarens erbjudande om affär på 6,3 miljoner utan ordinarie budgivning ("Så att inte säljaren tror att han kan erbjuda de andra 6,3 och fortfarande ha kvar vårt bud på 6,1".)

Budgivare 2 hade lånelöfte. Kl. 22.38 den 19 juni lade NN och YY per sms ett bud på 6,3 miljoner. Att budet lämnades med önskan om avslut innan budgivning framgår av deras sms ("vi kan lägga 6,3, med kontraktsskrivning imorgon. Om detta inte är aktuellt för säljaren avvaktar vi ordinarie budgivning"). Budet på 6,1 miljoner från Budgivare 2 återkallades redan innan kl. nio morgonen därpå. Han informerade därför inte NN och YY om budet och skrev heller inte in det i budlistan. NN och YY skrev kontrakt den 20 juni. I samband med tillträdet frågade NN och YY honom om de andra spekulanterna som visat intresse på 6,1–6,15 miljoner. Han berättade då om budet på 6,1 miljoner och att det hade återkallats.

Han är medveten om att budet på 6,1 miljoner borde ha skrivits in i budlistan tillsammans med en notering om att budet hade återkallats. Denna underlåtenhet kan dock inte, och påstås inte heller, ha orsakat NN och YY:s skada då budlistan överlämnas först i samband med tillträdet. NN och YY gör gällande att de har lidit ekonomisk skada på grund av att de innan de lade sitt bud på 6,3 miljoner fick information om att Budgivare 2 lagt ett bud på 6,1 miljoner och att de inte fick

information om att budet hade återkallats. Detta bestrids. Som ovan nämnts informerades han inte NN och YY om budet på 6,1 miljoner innan de lade sitt bud eller skrev kontrakt. Det fanns därför inte heller skäl att informera NN och YY om att budet hade återkallats. Att NN och YY lade ett bud på 6,3 miljoner – 200 000 kr över det återkallade budet – tyder även på att budet lades som ett svar på säljarens erbjudande om att köpa för 6,3 miljoner före öppen budgivning, och inte för att de som påstås fått information om att det fanns ett annat bud på 6,1 miljoner.

En fastighetsmäklare har ingen skyldighet att informera spekulanter eller köpare om de övriga bud som lagts på objektet. Däremot ska mäklaren informera en tilltänkt köpare om mäklaren får information om att ett lagt bud återkallas. Av FRN 69/17 framgår dock att det gäller om budet redan har kommunicerats med övriga spekulanter. Han förnekar därför att han skulle ha agerat oaktsamt. Eftersom NN och YY inte innan köpet hade fått information om budet på 6,1 miljoner kronor, kan det inte heller föreligga något adekvat orsakssamband mellan underlåtenhet att informera om att budet återkallats och att NN och YY stod kvar vid sitt bud om 6,3 miljoner kronor.

Även om NN och YY skulle kunna visa att han agerade oaktsamt, är det de som måste styrka att de har lidit en ekonomisk skada (att de har köpt fastigheten till ett pris som överstiger dess marknadsvärde) och att det föreligger ett orsakssamband mellan oaktsamheten och skadan (att de hade kunnat köpa fastigheten till ett lägre pris eller att de hade avstått köpet, om han inte hade agerat oaktsamt).

Om NN och YY:s redogörelse för det faktiska händelseförloppet godtas, kan konstateras att om NN och YY hade fått information om att Budgivare 2 hade återkallat sitt bud, hade NN och YY ställts inför valet att stå kvar vid sitt bud eller återkalla detsamma och lägga ett lägre bud på fastigheten. Om de hade valt att lägga ett lägre bud hade säljaren haft att ta ställning till om denne skulle godta budet eller avvakta och genomföra en öppen budgivning efter midsommarhelgen. Säljaren hade som ovan nämnts meddelat att han inte var intresserad av att sälja under 6,3 miljoner utan öppen budgivning. Det är därför osannolikt att säljaren skulle ha godtagit ett lägre bud, och i vart fall inte ett så lågt bud som sex miljoner. Om NN och YY hade återkallat sitt bud på 6,3 miljoner är det mest sannolika därför att en öppen budgivning hade hållits efter midsommar.

NN och YY skriver i sin anmälan att utgångspriset var 5 980 000 kr och att det endast var de och Budgivare 2 som deltog i budgivningen. De menar mot denna bakgrund att det är sannolikt att säljaren hade godtagit ett lägre bud än 6,3 mil-

joner. Det är viktigt att återigen poängtera att någon öppen budgivning aldrig ägde rum, eftersom NN och YY valde att teckna kontrakt innan dess. Det är därför inte känt hur många spekulanter som skulle ha deltagit i en öppen budgivning eller på vilken prisnivå en sådan budgivning hade rört sig. Det är NN och YY som måste styrka att de hade kunnat köpa fastigheten till en lägre köpesumma. NN och YY har inte visat att en öppen budgivning skulle ha medfört ett lägre slutpris. Av hans sms-konversation med Budgivare 2 framgår att denne fortfarande hade ett intresse av fastigheten. Även om en öppen budgivning skulle kunna ha medfört ett lägre slutpris är det därför högst osannolikt att NN och YY hade kunnat förvärva fastigheten för en så låg köpesumma som sex miljoner.

Vid bedömningen av NN och YY eventuella skada måste också beaktas att de enligt deras egen redogörelse för händelseförloppet har fått information om ett bud på 6,1 miljoner och sedan lagt ett bud som med 200 000 kr översteg detta. Det är således uppenbart att NN och YY hade ett starkt intresse av att förvärva fastigheten och att de på aktuell prisnivå var beredda att lägga ett bud som med 200 000 översteg närmast underliggande bud.

Han bestrider att NN och YY skulle ha kunnat köpa fastigheten till ett lägre pris om de hade känt till att Budgivare 2 hade återkallat sitt bud. Det bestrids att fastighetens marknadsvärde vid köpet skulle ha understigit 6,3 miljoner. Någon ekonomisk skada, eller något orsakssamband mellan den påstådda oaktsamheten och den påstådda skadan, föreligger inte.

NN och YY har bland annat genmält följande:

Mäklaren påstår att de endast blev informerade om att det fanns intresse till bud, alltså inte ett bud. Detta förnekar de.

Budgivare 2 ansåg kl 16.00 den 19 juni att denne lade ett bud. De själva ansåg kl. 18-tiden den 19 juni att det fanns ett bud på 6 100 000 kr, lagt av Budgivare 2.

Att samtalet mellan dem och Mäklaren skedde efter att Budgivare 2 lagt sitt bud talar emot att Mäklaren enbart informerade dem om ett intresse till bud. De blev informerade om att det låg ett bud på 6 100 000 kr och valde därmed att fortsätta budgivningen.

Mäklaren har genmält följande:

På grund av den tid som passerat sedan den aktuella affären kan han inte med säkerhet svara på om han pratade med NN och YY per telefon under kvällen den 19 juni. Han har inget minne av något samtal och kan därför inte bekräfta att så

skulle ha skett. Budet på 6 100 000 kr från Budgivare 2 lades per mejl strax innan kl. 16. Han såg budet först mellan 19 och 20 på kvällen, eftersom han var upptagen i en annan kontraktsskrivning från kl. 16.30 vilket krävde för- och efterarbete.

Efter visningar som hölls den 16 och 17 juni tog han telefonkontakt med de spekulanter som varit på visning. Detta skedde den 18 och den 19 juni. Han informerade då NN och YY och de övriga spekulanter han fick tag på om att det inte fanns några lagda bud, men att några spekulanter hade indikerat ett intresse på 6,1–6,15 miljoner kr. Han minns inte om han pratade med NN och YY den 18 eller den 19 juni. Den 19 juni ringde han upp spekulanter mellan kl. 10 och 10.30 samt mellan 12.30 och 13.30, eftersom han i övrigt var upptagen med besiktningar m.m. Han fick dock inte kontakt med Budgivare 2. Denne återkopplade sedan per mejl med sitt bud på 6 100 000 kr.

Han erinrar om att samtliga budgivare hade fått information om att budgivning skulle hållas efter midsommarhelgen.

Angående ränteyrkandet: NN och YY begärde i mejl den 11 oktober att han skulle göra en anmälan till sin ansvarsförsäkring. De framgick dock inte av mejlet att de krävde ersättning av honom. Något bestämt belopp måste i och för sig inte anges för att ränta ska börja löpa, men det måste i vart fall krävas att det framgår att ersättning yrkas. På fråga från hans försäkringsbolag angav NN och YY per mejl den 23 oktober 2019 att de yrkade 300 000 kr i skadestånd. Ränta kan således tidigast löpa från den 22 november.

UTREDNINGEN

I budgivningslistan finns inget bud om 6 100 000 kr antecknat.

Den 19 juni 2019 kl. 22.38 skrev NN och YY följande i ett sms till Mäklaren.

”Hej [namn]. Sorry för sent svar vi var tvungna att prata igenom detta ordentligt. Vi kan lägga 6.3, med kontraktsskrivning i morgon. Om detta inte är aktuellt för säljaren avvaktar vi ordinarie budgivning.”

Den 20 juni kl. 09.00 skrev Budgivare 2 i ett sms följande till Mäklaren.

”Hej igen [namn]. Ville bara förtydliga att vårt bud på 6,1 utgick iom med vårt samtal nu nyss. Så inte säljaren tror att han kan erbjuda de andra 6,3 och fortfarande ha kvar vårt bud på 6,1. Bara för att vara helt tydlig :)”

En mejlkorrespondens mellan Mäklaren och säljaren den 18 mars 2020 hade följande innehåll.

Mäklaren:

”Hej [säljaren].

Kan du bekräfta att en förutsättning för försäljning innan ordinarie budgivning var att en köpare betalade 6,3 milj.

Detta var ett erbjudande som vi gav till spekulanterna.”

Säljaren:

”Hej [namn]

Ja, jag kan bekräfta detta.

6,3 miljoner SEK var det lägsta priset jag kunde tänka mig.

Om inte detta antogs skulle vi gjort nya försök att nå de 6,5 miljoner jag egentligen ville ha.”

I en vittnesattest från AM anges följande.

”Härmed vittnar jag om att samtal inkom till [NN:s namn] från [Mäklarens namn], den 19/6-2019 cirka 18-tiden. Efter samtal informerar [NN] mig och min dåvarande partner om att andra intressenter på [adress] har lagt ett bud på 6.1 miljoner. Vi pratar vidare om detta bud och att [NN och YY] eventuellt ska lägga ett bud innan våra vägar skiljs åt.”

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren uppsåtligt eller av oaktsamhet har åsidosatt någon skadeståndssanktionerad bestämmelse i fastighetsmäklarlagen, dels att det har uppkommit en ekonomisk skada, dels att det finns ett orsakssamband mellan mäklarens åsidosättande och skadan.

Kravet på orsakssamband innebär i regel att åsidosättandet ska ha varit en nödvändig betingelse för skadans uppkomst. Eller med andra ord: skadan skulle inte ha uppstått om mäklaren hade agerat riktigt.

Det är normalt den skadelidande som måste kunna bevisa samtliga dessa omständigheter: uppsåt eller oaktsamhet, orsakssamband och skada. Orsakssamband och skada behöver inte alltid vara fullt styrkta utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

Bedömningen i detta fall

Det är utrett att Budgivare 2 lade ett bud om 6 100 000 kr omkring kl. 16 den 19 juni. Det är också utrett att NN och YY lade ett bud om 6 300 000 kr kl. 22.38 samma dag.

Det får vidare anses utrett att ett telefonsamtal ägde rum mellan Mäklaren och NN och YY den 19 juni före kl. 22.38, det vill säga innan de lade sitt bud. NN och YY har uppgett att så var fallet och Mäklaren har förklarat att han inte har något minne av det. Han har dock inte förnekat det utan tvärtom bekräftat att han var i kontakt med NN och YY antingen den 18 eller 19 juni. Att ett telefonsamtal ägde rum innan budet lades får också stöd av vittnesattesten från AM.

Frågan gäller om Mäklaren vid telefonsamtalet uppgav att en spekulant hade "lagt ett bud" på 6,1 miljoner kr, så som NN och YY gör gällande, eller om han uppgav att några spekulanter hade "indikerat ett intresse" på 6,1-6,15 miljoner kr, så som han själv gör gällande att han då eller tidigare hade uppgett till NN och YY.

Man skulle kunna argumentera för att eftersom inte ens ett bud är rättsligt bindande, saknar det betydelse om en spekulant uttrycker det som att han "lägger ett bud" på en viss nivå eller att han "indikerar intresse" på samma nivå. I den magra tillsynsrättsliga praxis som finns förefaller man emellertid ha ansett att det har betydelse hur spekulanten uttrycker sig, se Fastighetsmäklarinspektionens ärende dnr 4.1-55-15. Vidare ansåg NN och YY, som nämnden uppfattat det, att uttryckssättet hade betydelse. Nämnden utgår från att det hade betydelse.

Det är NN och YY som har bevisbördan för att Mäklaren uppgav att det fanns ett "bud" om 6,1 miljoner kr. Det är i och för sig troligt att NN och YY *uppfattade* det på det sättet, annars hade de knappast reagerat mot att det inte fanns något bud om 6,1 miljoner kr antecknat i budgivningslistan. Och om Mäklaren hade sett budet om 6,1 miljoner kr innan telefonsamtalet – han själv har hävdade att han inte såg det – är det högst sannolikt att han hade redovisat det konkreta "budet" i stället för en "prisindikation" på samma nivå.

Det finns alltså en del som talar för att NN och YY vid telefonsamtalet uppgav att det fanns ett "bud" om 6,1 miljoner kr. Inom ramen för nämndens skriftliga handläggning – nämnden kan inte uppta muntlig bevisning – och mot Mäklarens förnekande har NN och YY emellertid inte visat detta med tillräcklig styrka.

Vid denna bedömning saknar det betydelse att Mäklaren inte informerade NN och YY om att Budgivare 2 hade återkallat sitt bud. Om Mäklaren inte berättade om budet innan NN och YY lade sitt bud om 6,3 miljoner kr – och som nämnts har nämnden inte ansett detta visat – kan det inte ha påverkat deras agerande.

Vid denna bedömning saknas det också anledning att pröva Mäklarens övriga invändningar mot kravet.

Övrigt

Även om det inte har någon betydelse för utgången av ärendet, vill nämnden ändå tillägga följande.

Enligt nämndens uppfattning bör en mäklare inte uppmuntra att spekulanter uttrycker "prisindikationer" i stället för "bud". Ett skäl till att det system med oregerad budgivning som vi har i Sverige ändå fungerar relativt väl, är att det råder en viss enighet bland mäklare och spekulanter om vad ett "bud" innebär. Om fler begrepp för en spekulants köpintresse får fotfäste, riskerar det att skada allmänhetens förtroende för budgivningsprocessen. Det kan också tänkas att en mäklare som laborerar med prisindikationer lättare exponerar sig för skadeståndsansvar och disciplinärt ansvar.

Om en spekulant ändå insisterar på att uttrycka en "prisindikation" är det viktigt att mäklaren är tydlig med detta inför övriga spekulanter och även dokumenterar vilken information som han eller hon har lämnat till spekulanterna.

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 Lars-Erik Nykvist, 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.