

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen PE

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 305 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

Den 24 oktober 2019 köpte NN bostadsrätten till en lägenhet i Stockholm, som förmedlades av Mäklaren. Utgångspriset var 2 195 000 kr och slutpriset blev 2 700 000 kr.

Enligt NN förekom det oegentligheter vid budgivningen.

GRUNDER

NN

Mäklaren förändrade priset på lägenheten från 2 195 000 kr, som det stod i annonsen, till 2 500 000 kr.

När Mäklaren ringde henne sa han att hon måste lägga bud på 2 500 000 kr. Hon undrade då vad som hade hänt och fick svaret att det hade lagts dolda bud, att han inte fick avslöja dem nu men att de skulle noteras i budgivningslistan efter avslutat köp.

Efter köpet fick hon budgivningslistan med tre budgivare, henne inkluderad. Om det hade lagts dolda bud borde de ha redovisats i budgivningslistan, men det gjorde de inte.

Hon kontaktade mäklarfirmen och fick besked från Mäklarens chef att Mäklaren inte kunde hitta sina anteckningar.

Kravet har beräknats som mellanskillnaden mellan utgångspriset om 2 195 000 kr och 2 500 000 kr.

Mäklaren

Oaktsamhet

Två spekulanter sa att de kunde tänka sig att köpa lägenheten för 2 400 000 kr respektive 2 500 000 kr. Han informerade säljaren om det intresse som spekulanterna hade framfört. Han informerade NN att han fått dessa prisindikationer från spekulanter som kunde tänka sig att köpa lägenheten för 2 400 000 kr respektive 2 500 000 kr. NN lämnade den 21 oktober 2019 ett bud på 2 500 000 kr. Säljaren godtog inte det budet. De två spekulanter som visat intresse lämnade inte något bud, trots det intresse de tidigare angett. Eftersom dessa två spekulanter inte lämnade några bud, finns de inte med i budförteckningen. Det har inte varit frågan om några dolda bud.

De bud som lämnats framgår av budgivningslistan. Det kan noteras att efter NN:s bud på 2 500 000 kr lämnade budgivaren BA ett bud på 2 540 000 kr och herefter budgivare FM ett bud på 2 550 000 kr. Budgivningen fortsatte med att Köparen la ett bud på 2 575 000 kr och budgivare BA sen höjde sitt bud till 2 585 000 kr. Här efter budade Köparen 2 600 000 kr och budgivare FM 2 650 000 kr. Köparen höjde sitt bud till 2 670 000 kr och budgivare FM till 2 690 000 kr. Köparen bu-

dade då med 2 700 000 kr, som blev slutbudet. Det kan med detta konstateras att budgivare FM genom budet bedömde marknadspriset till 2 690 000 kr det vill säga ungefär samma som Köparen, som måste förstås bedömt marknadspriset till 2 700 000 kr.

Skada och orsakssamband

NN:s beräkningssätt för skadan om 305 000 kr, skillnaden mellan utgångspriset 2 195 000 kr och 2 500 000 kr, och där det påstås förekom dolda bud, saknar grund. NN lade ett bud på 2 700 000 kr, och även andra budgivare lade flera bud över 2 500 000 kr. Om NN alternativt ska förstås att hon menar att hon borde ha vunnit budgivningen med ett 305 000 kr lägre bud, det vill säga för 2 395 000 kr, saknar även detta grund.

NN har yttrat sig över Mäklarens inlaga.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet och budgivningslistan. NN har gett in sms-korrespondens mellan henne och Mäklaren samt mellan henne och de övriga budgivarna.

Av budgivningslistan framgår att det första budet uppgick till 2 500 000 kr och att det lades av NN. Efter budet om 2 500 000 kr lades sammanlagt nio bud av tre olika budgivare.

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. Orsakssam-

band och skada behöver inte alltid vara fullt styrkta utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

Bedömningen i detta fall

Det är utrett att utgångspriset var 2 195 000 kr, att NN lade det första budet och att det budet var på 2 500 000 kr.

Det är uppenbart att det fanns något som förmådde NN att lägga ett bud som översteg utgångspriset med hela 305 000 kr, särskilt med beaktande av att hennes bud inte var något s.k. dolt bud. (Med "dolt bud" menas ett bud som är villkorat av att det inte kommuniceras med övriga spekulanter. Dolda bud överstiger inte sällan markant utgångspriset.) I frågan *vad* det var som förmådde NN att lägga ett så högt bud går meningarna isär. Enligt NN uppgav Mäklaren att det hade lagts dolda bud på en nivå som gjorde att hon var tvungen att bjuda minst 2 500 000 kr för att kunna konkurrera. Mäklaren har invänt att det fanns två spekulanter som "kunde tänka sig att köpa lägenheten" för 2 400 000 respektive 2 500 000 kr.

Man kan fråga sig vad det är för skillnad mellan att "lägga ett bud" på ett visst belopp och uppge att man "kan tänka sig att köpa" objektet för samma belopp; bud är ju ändå inte bindande vid köp av fastigheter eller bostadsrätter. Frågan sätter fingret på ett grundläggande och svårlöst problem inom fastighetsmäklarrätten. Nu har det emellertid ingen betydelse hur Mäklaren uttryckte sig och om han agerade oaktsamt i denna del eller inte. Lägenheten såldes ju inte för 2 500 000 kr – i så fall hade det haft betydelse – utan för 2 700 000 kr efter en budgivning med tre olika budgivare och med nio bud på nivån över 2 500 000 kr. Mäklarens eventuella oaktsamhet kan därför inte gärna haft någon betydelse för försäljningspriset, i varje fall är det inte visat att så var fallet. Man kan också uttrycka det så här: oavsett hur Mäklaren uttryckte sig till NN är det inte visat – eller ens antagligt – att försäljningspriset hade blivit lägre än 2 700 000 kr.

Sammanfattningsvis är det inte visat att det finns något orsakssamband mellan Mäklarens eventuella oaktsamhet och den påstådda skadan. NN:s krav kan därför inte bifallas.

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.