

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen NR

Saken

Skadestånd

BESLUT

Mäklaren rekommenderas att betala 75 000 kr till NN och YY.

YRKANDE M.M.

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 125 000 kr.

Mäklaren har medgett att betala 65 000 kr. I övrigt har han bestridit yrkandet.

BAKGRUND

Den 6 juli 2019 köpte NN och YY en fastighet i Småstad för 3 220 000 kr. Affären förmedlades av Mäklare 2 med biträde av Mäklaren.

Fastigheten såldes efter budgivning mellan NN och YY och en konkurrerande budgivare, i detta beslut kallad "Budgivare 2".

Det är ostridigt att Mäklaren inte informerade NN och YY om att Budgivare 2 hade återkallat samtliga sina bud. Det är också ostridigt att han därigenom agerade oaktsamt och orsakade NN och YY en ekonomisk skada. Tvisten gäller endast skadans storlek.

GRUNDER

NN och YY

Under budgivningens slutskede blev de informerade av Mäklaren att Budgivare 2 hade lagt sitt slutbud. Om de fortfarande var intresserade av att köpa huset för sitt senaste bud, så var huset deras.

Mäklaren informerade dem aldrig om att Budgivare 2 helt dragit tillbaka alla sina bud, vilket innebar att de var de enda budgivarna på huset.

Utgångspriset var 3 095 000 kr. I budgivningen ökade priset med 125 000 kr till 3 220 000 kr. De har därmed betalat 125 000 kr för mycket.

Mäklare 2 informerade dem när de lade sitt första bud på 3 000 000 kr att säljaren inte accepterade ett bud under utgångspriset. Det var endast de i slutändan som var budgivare och det hade varit naturligt att lägga utgångspriset.

Vad slutpriset hade blivit vid en förhandling går bara att spekulera om. De hade lagt det satta utgångspriset 3 095 000 kr och om säljaren hade accepterat det budet vet de inte. Om det hade beslutats om en tredje visning, hade de taktiskt dragit tillbaka alla sina bud och inväntat om det skulle bli en eventuell ny budgivning. Vad priset då skulle blivit kan man bara spekulera om.

Mäklaren

Efter den gynnsamma utvecklingen i budgivningen hade säljaren sannolikt inte gått med på att sälja fastigheten för ett pris under det den faktiskt såldes för. Det hade istället blivit aktuellt att genomföra en andra visning, vilket det var planerat för. Den sms-korrespondens som bifogats anmälan förefaller ha innebörden att säljaren var villig att skriva kontrakt under förutsättning att det var det högsta budet som var aktuellt, det vill säga om det överenskomna priset blev 3 220 000 kr.

Det är svårt att med någon grad av säkerhet avgöra hur utfallet skulle blivit om NN och YY fått informationen om Budgivare 2 och hur säljaren skulle ha agerat

om NN och YY hade återkallat sitt högsta bud. NN och YY uttrycker själva i sin anmälan att det bara går att spekulera i vad slutpriset hade hamnat på om det blivit ytterligare förhandling med säljaren, varför det tydligt framgår att deras egen bedömning av skadan framstår som just en ren spekulation snarare än en faktiskt konstaterad skada.

Ifråga om skadebedömningen får istället göras en bedömning av vad som kan anses vara det mest sannolika utfallet om han hade meddelat NN och YY att Budgivare 2 hade återkallat sina bud. Mot bakgrund av ovan redovisade omständigheter, inte minst den gynnsamma utvecklingen i budgivningen och säljarens sms, förefaller det mest sannolika utfallet vara att fastigheten hade överlåtits till ett lägre pris än det högsta budet, men till ett högre pris än utgångspriset. En skälig ersättning bedöms uppgå till 65 0000 kr.

NN och YY har genmält:

De hade aldrig gått med på att betala mer än utgångspriset 3 095 000 kr om de vetat att de var den enda budgivaren. Att de skulle lagt ett högre belopp för att undvika ytterligare visning finner de helt osannolikt. De hade taktiskt dragit tillbaka sina bud om säljaren valt att ha fler visningar.

Anta att säljaren inte accepterade utgångspriset utan ville ha en tredje visning med så få spekulanter som det visade sig finnas efter de två första visningarna. Frågan är om det då hade funnits några spekulanter som kunnat tänka sig att ge mer än utgångsbeloppet, de tvivlar starkt på det. Småstad är ett litet samhälle där alla som är ute efter ett nytt hus har koll på samtliga hus ute till försäljning.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat budgivningslistan och en sms-korrespondens mellan säljaren och Mäklaren.

Av budgivningslistan framgår att samtliga bud lades den 26-27 juni 2019, NN och YY lade det första budet om 3 000 000 kr, att NN och YY och Budgivare 2 därefter lade sammanlagt tolv bud och att NN och YY "vann" budgivningen med ett bud om 3 220 000 kr.

I två sms till Mäklaren skrev säljaren bland annat följande.

"Budgivaren får väl info om att den andra har dragit sig ur? Det kan ju uppstå ett nytt förhandlingsläge."

”Kan du prata med dem och informera mig om vilket pris ni landar på i detta läget? Så får jag ta ställning till det. Om det är det högsta bud som ligger så skriver jag.”

NÄMNDENS BEDÖMNING

I rättsfallet NJA 2016 s. 39, ett brottmål som rörde s.k. falsk budgivning, uttalade Högsta domstolen (HD) att skadan skulle beräknas som skillnaden mellan det pris som köparen betalade och det pris som denne skulle ha fått köpa bostaden för om inte de falska buden hade lämnats. Detta bestämdes i sin tur dels av hur högt en konkurrerande, riktig budgivare varit beredd att gå, dels av vilket pris säljaren hade varit beredd att sälja för som lägst. HD ansåg att utgångspunkten var att skadan skulle anses motsvara skillnaden mellan köpeskillingen och det högsta konkurrerande, riktiga budet med påslag för en viss budförhöjning. Bevisbördan för ett påstående att skadan understeg det beloppet placerade HD på skadevållaren. Motiveringen var att det var skadevållarens brottsliga handlande som hade förstört den process som hade kunnat leda till klarhet i de angivna frågorna, det vill säga hur högt den konkurrerande budgivaren hade varit beredd att gå och vilket pris säljaren som lägst hade varit beredda att acceptera.

Nämnden har i flera fall, bland annat FRN 91/17, uttalat att man kan hämta vägledning från NJA 2016 s. 39 i ärenden om återkallade bud, om inte någon annan metod kan antas ge ett mer rättvisande resultat.

Någon konkurrerande budgivare fanns inte i detta fall utan budgivningen stod mellan NN och YY och Budgivare 2.

Om Mäklaren hade informerat NN och YY om att Budgivare 2 hade återkallat sina bud, är det antagligt att de hade sänkt sitt bud. Å andra sidan hade säljaren genom budgivningen fått indikationer på att fastigheten kunde vara värd minst 3 220 000 kr, och NN och YY ville rimligen undvika att säljaren bjöd in till nya visningar, vilket talar för att de skulle ha lagt ett högre bud än utgångspriset. För säljaren fanns motsvarande osäkerhetsmoment: hon kunde inte veta om en ny marknadsföringsomgång skulle medföra ett högre pris, vilket talar för att hon skulle ha accepterat en lägre köpeskillning än 3 220 000 kr. De ingivna sms:en motsäger inte den uppfattningen utan ger tvärtom stöd för att säljaren insåg att det kunde bli fråga om ett, som hon uttryckte det, ”nytt förhandlingsläge” efter att Budgivare 2 hade återkallat sina bud.

Som båda parter har anmärkt är det omöjligt att veta hur händelseförloppet hade utspelat sig om NN och YY hade fått reda på att Budgivare 2 hade återkallat sina

bud. Nämnden gör emellertid bedömningen att det är rimligt att tänka sig att parterna hade enats om en köpeskilling om cirka 3 145 000 kr, jfr FRN 130/18. Vid denna bedömning ska Mäklaren rekommenderas att betala 75 000 kr i skadestånd till NN och Y.

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 Ann-Christine Enqvist, 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.