

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen C.H.

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN och YY har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

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

Mäklaren har motsatt sig att betala.

BAKGRUND

Den 26 januari 2020 köpte NN och YY ("makarna NN") ett bostadsrättsradhus på Radhusvägen i Förorten för 4 250 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Den 20 januari 2020 hade makarna NN deltagit i en budgivning på ett annat bostadsrättsradhus. Det låg på Kedjehusgatan i samma område och förmedlades av

Mäklarens kollega med Mäklaren som assistent. I den budgivningen lade makarna NN ett s.k. dolt bud om 4 350 000 kr, men trots att de hade det högsta budet blev de inte köpare. Efter försäljningen av radhuset på Kedjehusgatan skickade Mäklaren ut ett sms till närboende med följande innehåll.

”Hej, vi sålde igår kväll Kedjehusgatan 179 ikväll för 4.300’. Budgivaren på 4.350’ finns kvar och ytterligare ett antal spekulanter på nivåer kring 4.000’ och högre. Går du i säljtankar svara på detta sms då vi har flera familj som är mkt angelägna att flytta till området. Hälsningar Mäklaren, Mäklarbyrå”

Makarna NN har gjort gällande att Mäklaren agerade oaktsamt dels genom att skicka ut sms:et, dels genom att inte informera dem om att hon hade skickat ut det.

Nämnden kommer först att återge det som parterna har anfört. Under rubriken ”Nämndens bedömning” kommer nämnden att förklara varför den anser att Mäklaren inte är ersättningskyldig.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

Makarna NN

Den 20 januari 2020 deltog de i en dold budgivning på ett radhus på Kedjehusgatan i Förorten. Deras sista bud var på 4 350 000 kr, men säljaren valde att sälja till en annan spekulant. Slutpriset blev 4 300 000 kr.

Under den dolda budgivningen hade de ett tiotal samtal med Mäklaren och hennes kollega. De kom överens om att Mäklaren skulle höra av sig om det dök upp något annat radhus i området.

Dagen efter ringde Mäklaren och berättade att det fanns ett liknande radhus i samma område, på Radhusvägen. Efter en enskild visning bjöd de 4 000 000 kr. Säljaren ville ha 4 250 000 kr, vilket Mäklaren tyckte var en orimlig förväntan. De föreslog att mötas på 4 125 000 kr. Efter en lång väntan återkom säljaren med beskedet att han stod fast vid 4 250 000 kr.

4 125 000 kr var ett riktigt bra pris. Det skulle bli det näst dyraste radhuset i området någonsin. De valde ändå att köpa för 4 250 000 kr, men det hade de inte gjort om de hade vetat följande.

Efter försäljningen av Kedjehusgatan skickade Mäklaren ett sms till boende i området, där hon skrev att mäklarföretaget precis hade förmedlat radhuset på Kedjehusgatan för 4 300 000 kr. Samtidigt blev deras dolda bud om 4 350 000 kr avslöjat.

Mäklaren har aldrig förnekat att hon skickade sms:et. Hon har uppgett att hon får avslöja tidigare bud, även om de är dolda, men som de förstått det är det säljaren som avgör detta. Säljaren hade inte godkänt sms:et utan Mäklaren skickade ut det på eget bevåg efter avslutad budgivning.

Eftersom säljaren till radhuset på Radhusvägen kände till deras betalningskapacitet, låg denne kvar på sin höga prisnivå. Hade de vetat om att säljaren kände till detta, hade de aldrig gått med på priset 4 250 000 kr. Det är ganska självklart att säljaren inte ville gå ner i pris, när denne visste vilket bud de hade lagt dagen innan.

Oavsett om Mäklaren fick skicka sms:et eller inte, fick de under förhandlingen med säljaren ingen information om att sms:et hade skickats. Mäklaren valde att inte informera dem om detta.

Avslöjandet av deras dolda bud, samt underlåtenheten att informera dem om att säljaren kände till budet, gjorde att slutpriset ökade. Deras yrkande är beräknat som skillnaden mellan den köpeskilling de ville betala, 4 125 000 kr, och slutpriset om 4 250 000 kr.

Mäklaren

Hon förnekar att hon skulle ha agerat oaktsamt eller i strid mot god fastighetsmäklarsed. Hon förnekar även att makarna NN skulle ha lidit någon ekonomisk skada och att det skulle föreligga något orsakssamband mellan den påstådda oaktsamheten och skadan.

Omständigheter

Hon var ansvarig för förmedlingen av bostadsrätten på Radhusvägen. I januari 2020 deltog makarna NN i en budgivning på ett annat radhus. Den 20 januari lade de ett bud på 4 350 000 kr med villkor om att budet skulle vara dolt, d.v.s. endast gällande under förutsättning att det inte kommunicerades med övriga spekulanter. Säljaren valde att sälja till en annan budgivare.

Den 21 januari skickade hon ut ett sms till kunder i det aktuella området, däribland till säljaren av Radhusvägen, med följande lydelse:

”Hej, vi sålde igår kväll Kedjehusgatan 179 för 4.300’. Budgivaren på 4.350’ finns kvar och ytterligare ett antal spekulanter på nivåer kring 4.000’ och högre. Går du i säljtankar svara på detta sms då vi har flera familj som är mkt angelägna att flytta till området. Hälsningar Mäklaren, Mäklarbyrån”

Någon information om vem som hade lagt budet på 4 350 000 kr lämnades inte ut till säljaren eller någon annan. Att säljaren skulle ha känt till makarna NN:s betalningskapacitet är därför inte korrekt. Även om så skulle vara fallet, kan det inte vara en följd av hennes agerande.

Makarna NN närvarade vid visning av Radhusvägen den 23 januari. Prisförhandlingar inleddes och de lade bland annat ett bud på 4 125 000 kr. Säljaren ville dock inte sälja under 4 250 000 kr. Den 26 januari tecknades kontrakt på den nivån.

Hon uppfattar att makarna NN anser att hon var skyldig att tillvarata deras ekonomiska intressen genom att inte kommunicera information om bud som de hade lagt på ett liknande objekt, även om informationen var avidentifierad. En förutsättning för att hennes agerande ska kunna anses oaktsamt är att hon vid tidpunkten då sms:et skickades ut faktiskt hade en sådan skyldighet, och att denna skyldighet åsidosattes.

Hon biträdde sin kollega, som ansvarade för förmedling av det andra radhuset på Kedjehusgatan. Hon närvarade vid visningar och ringde upp spekulanter efter visning för att stämma av intresse och informera om förutsättningarna för budgivningen. Hon har inget minne av att hon skulle ha pratat med makarna NN innan de var på visning av Radhusvägen den 23 januari. Det är möjligt att hon haft kontakt med dem efter visningen av det andra radhuset, dock endast i egenskap av spekulanter avseende just det andra radhuset och i syfte att stämma av deras intresse för det objektet.

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (FML) ska mäklaren ta till vara både köparens och säljarens intresse. När sms:et skickades ut hade makarna NN inte visat något intresse för Radhusvägen. De kan vid denna tidpunkt inte ha haft ställning som tilltänkta köpare eller ens spekulanter på Radhusvägen. Hon kan således inte ha åsidosatt några skyldigheter mot makarna NN och har därför inte heller agerat oaktsamt.

Hon var anlitad av säljaren och har enligt 8 § FML särskilt haft att beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Att informera uppdragsgivaren om hur intresset på marknaden i närområdet ser ut, och om bud som lagts på liknande objekt, är ett led i detta uppdrag och kan därför knappast anses utgöra ett oaktsamt agerande.

En spekulant som går på visningar och deltar i budgivning måste vara medveten om att information om intresset sprids i närområdet. Det kan också noteras att den köpare som lägger ett dolt bud aldrig har några garantier för att budet inte kommer redovisas öppet, eftersom det är säljaren som bestämmer om och hur bud kommuniceras ut.

Mot denna bakgrund förnekar hon att hon skulle ha agerat oaktsamt genom att skicka ut det aktuella sms:et eller genom att inte informera makarna NN om det samma.

Vidare förnekar hon att den påstådda oaktsamheten skulle ha inverkat på makarna NN:s eller säljarens agerande och slutpriset på radhuset. Det andra radhuset såldes för ett rekordpris och information om försäljningen spreds snabbt i föreningen. Det är inte visat att det faktum att sms:et utöver detta innehöll uppgift om att "Budgivare på 4,350 finns kvar" skulle ha påverkat säljarens förhandlingsvilja eller uppfattning om en rimlig köpesumma och att makarna NN skulle ha haft möjlighet att köpa radhuset till ett lägre pris om sms:et inte hade innehållit nämnda information. Enligt det uppdragsavtal som tecknades mellan henne och säljaren var det överenskomna utgångspriset 4 300 000 kr, vilket bör ha legat i linje med säljarens förväntning på slutpris. Säljaren uppgav även för henne att han inte hade möjlighet att sälja under 4 250 000 kr. Det är således inte visat att säljaren skulle ha godtagit budet på 4 125 000 kr om sms:et inte hade skickats ut. Det är inte heller visat att makarna NN skulle ha avstått från att köpa Radhusvägen om de hade känt till att sms:et hade skickats ut. Det framstår som osannolikt att detta skulle ha förändrat deras intresse för Radhusvägen eller deras uppfattning om dess marknadsvärde.

Det är inte heller visat att makarna NN skulle ha lidit någon ekonomisk skada. Makarna NN har inte presenterat något underlag till styrkande av att Radhusvägens marknadsvärde skulle ha understigit köpesumman, och att så skulle vara fallet har således inte visats. Makarna NN har själva bildat sig en uppfattning om Radhusvägens värde och vad de var beredda att betala för detsamma. Vilken information säljaren haft om intresset på marknaden torde inte ha haft någon betydelse för makarna NN:s uppfattning om Radhusvägens värde.

Att radhuset på Radhusvägen blev det näst dyraste som någonsin sålts i området kan inte bekräftas, men det noteras att priserna i Stockholmsområdet med omnejd generellt utvecklas positivt. Vidare framgår av FRN:s praxis att det är vanskligt att dra några slutsatser i fråga om huruvida slutpris motsvarat marknadsvärde genom att jämföra slutpriser för liknande objekt (se t.ex. FRN 75/18 där FRN uttalade att

försäljningspriset för en enskild bostad kan fluktuera kraftigt, utan att det finns någon annan orsak än tillfälligheternas spel).

Makarna NN har tillagt följande:

Mäklaren skriver att hon inte kände till dem som spekulanter när sms:et skickades ut. De hävdar att så absolut var fallet med hänvisning till följande händelser:

- De hade kontakt med Mäklarens assistent genom ett tiotal samtal dagen innan via budgivningen på Kedjehusgatan.
- De pratades vid dagen efter att om det skulle dyka upp liknande radhus i området så skulle mäklarna kontakta dem.
- De blev uppringda av Kollegan och Mäklaren när de satt i bilen på väg ut till det nya objektet.
- De fick bilder skickade till sig till deras privata mobil från Kollegans mobil på det nya objektet.

Om de inte var kända spekulanter och tilltänkta köpare så skulle de naturligtvis inte ha fått den ovan nämnda servicen. Att det sedan var Mäklarens assistent de pratade med eller fick bilderna av har ingen betydelse. Det var Mäklaren som var den ansvariga mäklaren och med tanke på den ovanliga dolda budgivningen på Kedjehusgatan (som initierades av den slutgiltiga köparen), samt punkterna ovan, så förefaller det orimligt att Mäklaren inte skulle veta vilka de var eller vilket intresse de skulle ha i området. De var alltså de första mäklarna ringde innan det ens hade blivit ett kontrakt mellan säljaren och mäklare och de fick även en privat visning direkt efter kontrakt mellan säljare och mäklare samma dag.

På grund av ovan nämnda händelser anser de att de både var tilltänkta köpare och spekulanter vid tidpunkten för sms:et. Sms:et innehöll ju dessutom deras bud samt information om att det fanns spekulanter som var ”mycket angelägna att flytta till området” så det blir direkt motsägelsefullt att påstå något annat.

Angående sms:et så är frågan om det är ett korrekt agerande av en mäklare att skicka ut ett sms innehållande ett dolt bud, utan tillåtelse från säljaren till objektet som budet var riktat till. Det dolda budet som de lade var också under förutsättning att det förblev dolt, annars gällde inte budet. Att man skickar ut slutpriser och presenterar öppna budgivningar är naturligtvis fritt fram, men att informera via sms till boende i området om dolda bud från en spekulant som mäklaren dessutom vet är fortsatt intresserad av området, anser de inte vara korrekt. Mäklaren skriver

själv att det inte finns någon garanti för att dolda bud inte redovisas eftersom det är säljaren som bestämmer, men det rör ju budgivningen av det aktuella objektet. I detta fall är den budgivningen avslutad och Mäklaren beslutade på eget bevåg, utan tillåtelse från säljaren, att kommunicera det dolda budet till potentiella säljare i framtida försäljningar via ett sms. Det anser de vara ett oaktsamt agerande.

Att säljaren till Radhusvägen inte skulle veta om deras betalningskapacitet är naturligtvis inget som Mäklaren kan veta, om hon inte har berättat det själv eller diskuterat detta med säljaren. Det är med stor sannolikhet så att säljaren har listat ut att det var de som stod bakom budet på 4 350 000 kr när det inte ens fanns någon budgivare kvar på 4 125 000 kr på deras objekt. De kan inte säga att säljaren fick informationen direkt från Mäklaren, men oavsett det så är det med mycket stor sannolikhet att säljaren genom sms:et och utvecklingen av budgivningen (där endast de var kvar som budgivare på en lägre nivå) kunde konstatera att det var de som lade det dolda budet på 4 350 000 kr på Kedjehusgatan och därigenom kände säljaren till deras betalningskapacitet.

Mäklaren skriver att budet i sms:et var avidentifierat och det är korrekt om man bara tittar på sms:et fristående från övriga händelser. Men tittar man på vilka konsekvenser sms:et fick när budgivningen och förhandlingen var igång, så är det inte längre ett anonymt dolt bud som har kommunicerats.

Det de också vill poängtera är det faktum att Mäklaren valde genom hela förhandlingen att inte berätta för dem att sms:et hade skickats ut. Detta är viktigt eftersom denna information hade ändrat deras agerande i budgivningen.

Utskicket av sms:et med deras dolda bud, säljarens kännedom om deras betalningskapacitet samt underlåtelse att berätta för dem om det säljaren kände till om dem, gjorde att de hamnade i ett mycket orättvist förhandlingsläge. Precis det som en mäklare i god fastighetsmäklarsed ska se till inte händer genom att vara en opartisk mellanman, oavsett om man i första hand verkar för säljarens intresse eller inte.

Hade de vetat om detta hade de agerat på ett helt annat sätt i förhandlingen och vidhållit sitt bud på 4 125 000 kr. Om sedan säljaren hade accepterat detta eller inte är irrelevant. Det som har betydelse är Mäklarens agerande som gjorde att slutpriset blev betydligt högre än vad det borde ha blivit. Att de sedan valde att ändå acceptera 4 250 000 kr är också irrelevant i det avseendet att det var det de var beredda att betala. De hade inte varit beredda att betala 4 250 000 kr (deras uppfattning om värdet på bostaden) om de hade vetat det säljaren visste under förhandlingen.

Slutligen: Mäklaren skriver att det "noteras att priserna i Stockholmsområdet med omnejd generellt har utvecklats positivt". Som svar på detta så listas försäljning av radhusen i aktuellt område efter denna försäljning:

- Radhusvägen 1 i feb 2020 – 3 600 TSEK
- Kedjehusgatan 2 i mars 2020 – 3 730 TSEK
- Radhusvägen 3 i april 2020 – 3 985 TSEK
- Kedjehusgatan 4 i april 2020 – 3 950 TSEK
- Radhusvägen 5 i maj 2020 – 3 755 TSEK
- Radhusvägen 6 i aug 2020 – 4 050 TSEK
- Radhusvägen 7 i aug 2020 – 4 100 TSEK
- Kedjehusgatan 8 i aug 2020 – 3 375 TSEK

Även om det fluktuerar en del, så ger det en god indikation på marknadsvärdet i området. Fortfarande idag, 7-8 månader senare, skulle 4 125 000 kr vara det näst dyraste någonsin och således vara en mycket bra affär. Det finns inget som säger att säljaren inte skulle ha accepterat 4 125 000 kr. Det är snarare mer troligt än inte att så skulle vara fallet. Speciellt om inte budet hade kommunicerats överhuvudtaget. De vill dock påpeka att huruvida säljaren hade accepterat 4 125 000 kr eller inte, inte är avgörande för om Mäklaren har agerat oaktsamt eller inte.

De menar att det är mäklarföretaget genom Mäklaren som med otillåtna medel har tryckt upp en orimlig förväntan hos säljaren samt försatt en pågående spekulant och budgivare i en mycket orättvis situation. Detta ledde till att slutpriset blev 4 250 000 kr, vilket inte skulle ha varit fallet om Mäklaren inte hade agerat oaktsamt.

Mäklaren har tillagt följande:

Det framgår inte uttryckligen av 8 § FML gentemot vilka parter mäklarens skyldighet att iaktta god fastighetsmäklarsed gäller. I kommentaren till fastighetsmäklarlagen anges att skyldigheten att iaktta god fastighetsmäklarsed "gäller möjligen i förhållande till en vidare krets än den krets som kan vara berättigad till skadestånd". Skadeståndsberättigade är typiskt sett köpare och säljare, samt undantagsvis spekulanter. För att någon ska betraktas som spekulant ska personen ha gett sig till känna och uttryckt ett seriöst intresse för att köpa bostaden. Det krävs alltså

att personen har visat ett konkret intresse för det aktuella objektet, jfr bl.a. prop. 1994/95:15 s. 46 och Melin, M., Budgivning vid bostadsköp, Juridisk tidskrift 2018-19 s. 284.

Hon kan inte kommentera hur många kontakter som har skett mellan makarna NN och Kollegan eller när dessa kontakter har skett, men vill återigen framhålla att Kollegan ansvarade för förmedlingen av Kedjehusgatan 179, där makarna NN var med som budgivare. Hon kände till att makarna NN hade lagt bud på Kedjehusgatan 179 och var i den meningen införstådd med att de var intresserade av hus i området. De hade dock när sms:et skickades ut inte visat något konkret intresse för radhuset på Radhusvägen 137 – något uppdrag avseende Radhusvägen var vid tidpunkten inte heller tecknat. Uppdragsavtal skrevs först den 22 januari och hon lade till makarna NN i spekulantlistan på kvällen den 22 januari. Det bestrids fortsatt att hon vid tidpunkten då sms:et skickades ut skulle ha haft någon skyldighet att tillvarata makarna NN:s intresse som spekulant på Radhusvägen 137. Hon vidhåller att hon inte har agerat oaktsamt eller i strid med god fastighetsmäklarsed genom att skicka ut sms:et eller inte informera makarna NN om detsamma.

Det bör förtydligas att det sms som skickades gick till säljarens bror den 21 januari 2020 kl. 11:21 och hade följande lydelse:

”Hej, ni har köpt av oss i Brf Radhusen. Vill informera om att vi sålde Kedjehusgatan 179 igår för 4.3 mkr. Budgivaren på 4.350 mkr finns kvar och ytterligare ett antal på nivåer kring 4 mkr eller högre. Går du i säljtankar svara på detta sms då vi har flera familjer som är mkt angelägna att flytta till området. Totalt är det ca 50 spekulanter som visat intresse för denna bostad som vi sålde. Hälsningar Mäklaren, Mäklarbyrån”

Hon vill återigen framhålla att information om slutpriset på Kedjehusgatan spreds snabbt i föreningen och att det inte är visat att sms:et på något sätt skulle ha påverkat säljarens förhandlingsvilja eller förväntningar, eller att utfallet skulle ha blivit ett annat om sms:et inte hade innehållit uppgift om att budgivare på 4 350 000 kr fanns kvar. Säljaren hade genom sin bror eller på annat sätt fått information om slutpriset på Kedjehusgatan och om det stora antal spekulanter som visat intresse för objektet. Det bestrids att makarna NN skulle ha avstått köpet om de hade känt till sms:et och dess innehåll.

Makarna NN har tillagt följande:

Det är konstaterat att sms:et skickades ut, innehållande deras dolda bud som bara var giltigt om det förblev dolt och bara kunde ges ut om säljaren tillät detta (vilket

inte har hänt). Syftet att ge ut det dolda budet till marknaden i detta avseende är något helt annat.

Det är också konstaterat att ingen information om detta sms kom dem tillhanda genom hela affären och budgivningen.

Förvisso är det korrekt att de inte hade visat något konkret intresse för det specifika objektet vid tidpunkten för sms:et, eftersom det objektet inte existerade. Men med tanke på deras intresse för området, deras dialog med mäklaren, det samtal de fick av Mäklaren/Kollegan i bilen på väg till objektet, och det faktum att de direkt efter avtal mellan mäklare och säljare blev erbjuden en privat visning av objektet före alla andra (tillsammans med bilder till privat mobil), visar att Mäklaren mycket väl visste om deras intresse för området och med mycket stor sannolikhet även detta objekt. Mäklarnas agerande visar att de såg dem som en stark spekulant, och det var naturligtvis också fallet vid tidpunkten då sms:et skickades ut.

De ställer sig frågande till om det är inom ramen för god fastighetsmäklarsed att skicka ut dolda bud från tidigare budgivningar till marknaden. Samt undanhålla information om att säljaren visste om deras dolda bud i tidigare budgivning vid tidpunkten då de faktiskt var spekulant och budgivare.

De har redogjort för priser i området efter försäljningen. Att just Kedjehusgatan 179 stack iväg till 4 300 000 kr innebär inte att andra objekt gör det, vilket också är något säljare och mäklare är medvetna om. Det är också fallet i detta område.

De vidhåller att de skulle ha agerat annorlunda om de kände till det säljaren visste om dem. De skulle ha agerat annorlunda i hela budgivningen och de skulle framför allt inte ha accepterat slutpriset.

Det mest korrekta och rättvisa hade varit om säljaren inte känt till deras dolda bud under förhandlingen.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren avsiktligt eller av oaktsamhet har brutit mot fastighetsmäklarlagen, dels att det har uppkommit en ekonomisk skada, dels att det finns ett orsakssamband mellan mäklarens brott mot lagen och skadan.

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

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

Makarna NN tillhörde den skadeståndsberättigade kretsen

Enligt 25 § fastighetsmäklarlagen kan köpare och säljare ha rätt till skadestånd från mäklaren. Enligt förarbetena till lagen, prop. 1983/84:16 s. 42, gäller även detta för presumtiva köpare och säljare.

Nämnden anser att makarna NN bör ses som presumtiva köpare i den aktuella situationen. De tillhör med andra ord den krets som kan ha rätt till skadestånd.

Hade Mäklaren rätt att avslöja makarna NN:s bud, och skulle hon ha informerat makarna NN om att budet hade avslöjats?

Frågan i rubriken sätter fingret på ett svårlöst problem inom fastighetsmäklarrätten: mäklarens dubbla lojaliteter mot säljare och spekulanter. Eftersom nämnden inte anser att frågan får någon betydelse i det konkreta fallet – se nedan under rubriken "Skada och orsakssamband" – nöjer sig nämnden med att konstatera detta och tar inte ställning till om Mäklaren agerade oaktsamt eller inte.

Nämnden vill dock påpeka följande. Eftersom makarna NN:s bud var ett s.k. dolt bud, förföll det när det inte antogs av säljaren. Det innebär att det i formell mening inte "fanns kvar" någon budgivare på 4 350 000 kr, så som Mäklaren uttryckte det i sms:et. Det är också riktigt, som makarna NN har påpekat, att ett dolt bud bara kan kommuniceras om säljaren har instruerat mäklaren att göra detta.

Skada och orsakssamband

Nämnden har kommit fram till att det inte är bevisat att Mäklarens eventuella oaktsamhet orsakade någon ekonomisk skada. Skälen för det är följande.

Som angetts ovan är det makarna NN som har bevisbördan för att det uppkommit en skada.

Om det var så att säljaren av Radhusvägen kände till att makarna NN hade bjudit 4 350 000 kr för Kedjehusgatan, innebar det i och för sig att säljaren fick en förhandlingsfördel gentemot makarna NN. Enligt nämndens mening är det dock inte

tillräckligt för att det ska anses bevisat att priset hade blivit lägre om säljaren inte hade känt till budet. Makarna NN:s krav kan redan av det skälet inte bifallas.

Övrigt

På förekommen anledning vill nämnden påpeka att det inte är tillåtet att kontakta en spekulant innan det finns ett undertecknat förmedlingsuppdrag, så som Mäklaren uppges ha gjort i detta fall. Det strider mot 9 § fastighetsmäklarlagen. Det har dock ingen betydelse för den fråga om skadestånd som prövats i ärendet.

På nämndens vägnar:

Magnus Melin

INFORMATION

I beslutet har deltagit: jur kand Magnus Melin, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Björn Willborg, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare och Guy Wallster, fastighetsmäklare. 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.