

**Anmälare**

NN

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Förbundsjuristen M.S.

**Vad saken gäller**

Skadestånd

---

**BESLUT**

NN har inte rätt till ersättning.

---

**YRKANDEN M.M.**

NN har begärt att Mäklaren ska betala 190 000 kr plus ränta enligt 6 § räntelagen från den 9 december 2020 till dess betalning sker.

Mäklaren har motsatt sig att betala. Han har inte godtagit det begärda beloppet som rimligt i och för sig. Han har accepterat sättet att beräkna ränta.

**BAKGRUND**

Den 10 februari 2020 köpte NN en bostadsrättslägenhet i Göteborg. Affären förmedlades av Mäklaren.

Utgångspriset för bostadsrätten var 3 380 000 kr och NN köpte den för 3 570 000 kr. Enligt NN använde sig Mäklaren av ett s.k. lockpris.

Nämnden kommer först att redogöra för vad parterna har anfört i ärendet. Under rubriken "Nämndens bedömning" kommer nämnden att förklara varför den anser att Mäklaren inte är ersättningskyldig.

## VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

### NN

Han lade ett bud på utgångspriset, vilket påbörjade budgivningen. Ingen annan valde att lämna bud. Trots detta bestämde sig Mäklaren för att ringa upp honom och begära att han skulle bjuda över sig själv. Mäklaren hävdade att säljaren ansåg att hans bud var oacceptabelt lågt och framförde ett tydligt hot om att lägenheten annars skulle tas bort från marknaden.

Mäklaren använde denna taktik två gånger. Den första gången tvingade Mäklaren honom att höja sitt bud med 50 000 kr och vid det senare tillfället med ytterligare 140 000 kr. Den totala extrakostnaden blev därmed 190 000 kr, vilket motsvarar mer än 5,5 procent av utgångspriset.

Grunden för yrkandet är att Mäklaren, i strid mot gällande lagstiftning samt god mäklarsed, har använt sig av ett lockpris. Därigenom har han, NN, åsamkats ekonomisk skada. Ersättningsbeloppet motsvarar skillnaden mellan utgångspriset och köpeskillingen.

### Mäklaren

Inför förmedlingen gick han igenom statistik för förmedlingar av liknande lägenheter i området samt undersökte lägenheten okulärt. I samförstånd med uppdragsgivaren bedömde han marknadsvärdet till runt 3 400 000 kr, plus minus tio procent. Som utgångspris valdes 3 380 000 kr, även det i samförstånd med uppdragsgivaren.

NN anmälde sig som spekulant och lade inledningsvis ett bud på utgångspriset, vilket säljaren valde att tacka nej till. Detta lät han meddela NN.

NN återkom några dagar senare med ett högre bud, som även det säljaren tackade nej till.

Efter förhandlingar honom återkom NN med ett bud om 3 570 000 kr. Det budet accepterades av säljaren och överlåtelseavtal tecknades den 10 februari 2020.

Den 9 november 2020 reklamerade NN, det vill säga nästan nio månader efter det att överlåtelseavtal tecknades.

#### *Grunder för bestridandet*

I första hand bestrids kravet på den grunden att NN reklamerat alltför sent.

I andra hand bestrids kravet på den grunden att det bestrids att han inte agerat oaktsamt. Han har inte använt sig av ett lockpris och inte heller gjort en felaktig värdering av lägenheten.

Under alla förhållanden har han inte orsakat NN någon ekonomisk skada.

#### **NN har tillagt följande:**

##### *Prissättning*

Budgivning är en central del i de flesta fastighetsförmedlingar och fungerar som ett ömsesidigt risktagande. Från säljarens sida består risken i att högstbjudande inte når upp till dennes förhoppningar. Omvänt ligger köparens risk i att konkurrens med andra budgivare successivt kan leda till bud som överskrider motsvarande fastpris. Detta arrangemang låter säljaren bestämma sin risknivå genom att välja utropspris.

I hans fall har en regelrätt budgivning inte genomförts. Mäklaren har i samråd med säljaren marknadsfört objektet med ett utgångspris som bevisligen aldrig var avsett att godtas. Troligt bortom rimliga tvivel är att detta falska pris nyttjades med uppsåt att locka fler spekulanter till objektet och därmed öka slutprisets förväntade storlek.

Hans ståndpunkt är att detta tillvägagångssätt är ojuste, missvisande och vilseledande. Vidare hävdar han att denna typ av falskhet inte är förenlig med god mäklarsed och inte tar tillvara köparens intresse.

I svaret från Mäklaren bemöts denna fråga delvis, men inte fullständigt. Mäklaren menar att det första budet avslogs av säljaren ensam, men han visar inga belägg för det påståendet. Således tydliggörs inte huruvida säljaren agerat på Mäklarens inrådan eller inte. Det ter sig osannolikt att Mäklaren skulle ha varit omedveten om, eller inte kunnat föreställa sig, säljarens avsikt.

Enligt hans mening hade god mäklarsed varit att, innan objektet lades ut på marknaden, antingen se till att säljaren var väl införstådd med den risk ett lägre utgångspris innebär eller att övertyga denne att gå ut med accepterat pris. Om annat inte kan visas förefaller det mest troliga vara att Mäklaren och säljaren i samförstånd valde att genomföra en oärlig budgivning.

### *Förfarande*

Hans ifrågasättande av god mäklarsed börjar i samband med att den regelrätta budgivningsprocessen avslutades. Som beskrivits i tidigare korrespondens vann han, som ensam budgivare, med ett bud som överensstämde med utgångspriset d.v.s. ett pris som mäklaren och säljaren skall ha ansett vara marknadsmässigt. Efter att så skett började Mäklaren använda sig av ett flertal taktiker för att artificiellt höja slutpriset. Dessa innefattar hot, manipulation och försvårande av spårbarhet. Så gjorde Mäklaren från en position av makt och förtroende.

Mäklaren kontrollerade all kommunikation dem emellan och valde att inte använda ett skriftligt medium. Således har det gjorts omöjligt för honom att föra fram bevis kring Mäklarens agerande. Till exempel finns det inte dokumenterat att Mäklaren hotade med att plocka bort och sedan återinföra objektet på marknaden i syfte att locka ytterligare spekulanter till en ny budgivning. I efterhand ter sig beslutet att inte lämna ett pappersspår vara ett medvetet val, för att försvåra rättsprocesser som den här.

Från Mäklarens håll hävdas att prisskillnaden skulle ha förhandlats fram, men låter vara osagt vad som skulle ha avhandlats. Det här syns även i överlåtelseavtalet: Kvitto på vad som skulle ha motiverat ett högre pris saknas. Anledningen är att Mäklaren har tvingat till sig ett högre pris på ett synnerligen oetiskt vis.

Som också tidigare nämnts pressades priset upp två gånger. Först med 50 000 kr och sedan med den som ledde till att slutpriset blev på kronan fem procent mer än mäklarens bedömda marknadspris. Det ter sig högst osannolikt att dessa skulle vara annat än konstruerade priser, framtagna i syfte att manipulera köparen. Att priset höjdes två gånger är även det värt att notera som en väletablerad psykologisk tankefälla: offret luras steg för steg in i en ogynnsam situation.

### *Bemötande av bestridande*

I svaret från Mäklaren bestrids yrkandet för att det lades fram efter nio månader, men inget argument ges för varför denna tidsfrist anses vara oskälig. Därtill bör hans motpart vara väl medveten om att det var i samband med ett mediarepor-

tage den 26 oktober 2020 om lockpriser som han insåg att Mäklarens agerande inte bara var oetiskt, utan kanske även olagligt. Så mycket förklarades nämligen redan i hans krav.

De övriga argumenten för bestridande bemöts av vad som beskrivits ovan: Mäklaren har till synes agerat oetiskt och använt sig av ojusta metoder i samband med försäljningen. Det här inkluderar falsk marknadsföring och, genom maktmissbruk, manipulation av slutpriset. Han var aldrig själv intresserad av att lämna vare sig bud nr 2 eller 3, utan dessa tvingades fram utanför en juste budgivningsprocess. Således har ekonomisk skada åsamkats genom allvarliga oegentligheter, även ifall slutpriset faller inom Mäklarens bedömning av objektets marknadsvärde.

## UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av köpekontraktet och budgivningslistan.

## 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.

### *Bedömningen i detta fall*

Nämnden har kommit fram till att Mäklaren inte är ersättningsskyldig. Skälen till det är följande.

Med lockpris menas att fastigheten bjuds ut till ett pris som avviker väsentligt från det bedömda marknadsvärdet eller som ligger väsentligt under det pris som säljaren är beredd att acceptera, se prop. 2010/11:15 s. 33. Enligt praxis strider det mot god mäklarsed att använda sig av lockpris.

Avvikelsen ska alltså vara väsentlig för att det ska vara fråga om ett lockpris. I Kammarrättens i Stockholm dom i mål 3343-12 ansågs att en avvikelse om drygt tio procent inte var väsentlig. Nämnden ansluter sig till den bedömningen.

I detta fall var avvikelsen mindre än sex procent. Det var därmed inte fråga om något lockpris. Redan av det skälet har NN inte rätt till skadestånd.

Nämnden tillägger att även om det hade varit fråga om ett lockpris, hade NN inte kunnat få något skadestånd. Ett lockpris kan orsaka en skada på så sätt att en spekulant förleds att lägga ned onödiga kostnader för att gå på visning etc. Där-  
emot kan den spekulant som väljer att köpa bostaden inte lida någon skada av ett lockpris; de eventuellt nedlagda kostnaderna blir ju då inte onödiga.

---

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 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.