

**Anmälare**

NN

*Ombud:*

Advokaten L.N. och jur kand A.K.

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Försäkringsjuristen B.L.

**Vad saken gäller**

Skadestånd

---

**BESLUT**

NN har inte rätt till ersättning.

---

**YRKANDEN M.M.**

NN har begärt att Mäklaren ska betala 60 000 kr plus ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för delgivning av anmälan. (Anmälan översändes till Mäklaren den 23 februari 2021, nämndens anmärkning.)

Mäklaren har motsatt sig att betala och inte godtagit något belopp som rimligt i och för sig. Hon har accepterat sättet att beräkna ränta.

## BAKGRUND

Den 22 juli 2021 köpte NN en bostadsrättslägenhet i Småstaden för 2 560 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Enligt NN hanterade Mäklaren budgivningen felaktigt. Han anser att han därigenom led en skada på 60 000 kr.

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

### NN

Han kontaktade Mäklaren angående bostadsrätten fredagen den 17 juli 2020. Utgångspriset var 2 350 000 kr. Under samtalet efterfrågade han bland annat information om budhistoriken och fick svaret att det inte hade lagts några bud. Med den informationen lämnade han ett s.k. dolt bud på 2 500 000 kr, med möjlighet till omedelbart tillträde om säljaren så önskade. Han villkorade budet med att vinden gick att inreda till ett boende. De kom överens om att Mäklaren skulle återkoppla nästkommande måndag.

Följande måndag fick han besked från Mäklaren att vinden gick att inreda, men att säljarna ville ha ytterligare tid på sig att fundera på hans bud. Följande tisdag tog han kontakt med Mäklaren och bad om besked ifråga om hans bud senast följande onsdag; därefter upphörde hans bud att gälla.

Samma eftermiddag kontaktade Mäklaren honom och uppgav att säljarna accepterade hans bud på 2 500 000 kr under förutsättning att avtal kunde skrivas följande dag, dvs. onsdagen den 22 juli 2020. Han accepterade säljarnas villkor och parterna avtalade om att mötas på Mäklarens kontor på onsdagen kl. 16.30. Mäklaren åtog sig att översända köpekontraktet till honom innan mötet.

På onsdag förmiddag meddelade Mäklaren att en annan intressent hade matchat hans bud och höjt med 50 000 kr. Beskedet kom i samband med att Mäklaren kontaktade de intressenter som bokats visning av bostadsrätten. Han ifrågasatte hur en spekulant kunde matcha hans bud eftersom det var dolt. Vid detta tillfälle fick han även besked om att det redan fredagen den 17 juli 2020 funnits ett öppet bud på

2 475 000 kr. Han uttryckte sitt missnöje, men valde att lägga ett bud på 2 560 000 kr. Säljarna accepterade budet och köpekontraktet undertecknades.

Hade Mäklaren informerat honom om att det redan fredagen den 17 juli fanns ett annat bud, hade han agerat därefter. Han hade t.ex. kunnat göra sitt bud villkorat på en kortare tidsperiod, exempelvis måndag, för att kunna få till stånd en kontraktsskrivning tidigare än onsdagen den 22 juli. Mäklaren agerade på ett sätt som gav intressenten hon var i kontakt med på tisdagen, och som matchade hans bud, en klar fördel i förhållande till honom. Denna intressent hade ett helt annat utgångsläge, när denne fick information om det öppna budet på 2 475 000 kr och därmed kände till hur mycket denne skulle bjuda för att kunna matcha det öppna budet. Han fick ingen information från Mäklaren om det öppna budet på 2 475 000 kr när han la sitt första bud, utan utgick från utgångspriset när han la sitt inledande bud. Mäklaren agerade i strid med god mäklarsed då hon agerade partiskt för säljaren och underlät att ge honom samtlig relevant information kring bostadsrättsförsäljningen.

Mäklarens agerande har orsakat honom en ekonomisk skada på 60 000 kr.

### **Mäklaren**

I första hand bestrids yrkandet på den grunden att hon inte uppsåtligen eller av oaktsamhet har åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen.

I andra hand bestrids yrkandet på den grunden att det saknas orsakssamband mellan påstådd oaktsamhet och påstådd skada.

I tredje hand bestrids yrkandet på den grunden att NN inte har lidit någon skada.

### *Oaktsamhet*

Det var en kollega till henne som hade fått uppdraget att förmedla bostadsrätten. Då kollegan var semesterledig, bistod hon kollegan med förmedlingen.

Marknadsföringen påbörjades under vecka 29 2020, och omgående visades ett stort intresse. Allmän visning planerades att genomföras den 22 juli och 27 juli. Cirka 15 spekulanter hade bokat sig för att närvara vid visningarna.

Vid kvällstid torsdagen den 16 juli 2020 fick hon ett telefonsamtal från en person som visade intresse för bostadsrätten – i budlistan benämnd Budgivare 1. Denne lade ett bud på 2 475 000 kr, vilket översteg utgångspriset som var 2 350 000 kr.

Budet gällde under förutsättningen av att säljarna ställde in de planerade visningarna. Budet fick bara framföras till säljarna och skulle inte ingå i en budgivning. Om säljarna skulle hålla fast vid att hålla de planerade visningarna så förföll budet. Hon informerade säljarna om det som framförts från Budgivare 1.

Mot bakgrund av antalet inbokade spekulanter på visningarna, och det intresse som visats, behövde säljarna betänketid för att överväga hur de skulle ställa sig till det som framförts från Budgivare 1 och hur de skulle hantera de inplanerade visningarna. Säljarna lämnade då inte något besked till henne.

Det stämmer att hon pratade med NN på telefon under senare delen av fredagen den 17 juli 2020. Hennes minnesbild är att NN presenterade sig och sa att han ville lägga ett bud om 2 500 000 kr, dock under förutsättning av att vinden gick att inreda till boende. Budet skulle vara dolt. NN ville inte vara med i en öppen budgivning och han ville att de planerade visningarna skulle ställas in. Senare under samtalet ställde NN frågan om det hade lagts några andra bud. Hon svarade nekande, men informerade NN om att det visats ett stort intresse. Anledningen till att hon svarade nekande var att hon hade uppfattat att det som sagts från Budgivare 1 innebar att en förutsättning för budets giltighet var att säljarna skulle besluta att ställa in visningarna och något besked hade ännu inte lämnats av säljarna. Eftersom det som sagts från Budgivare 1 för sin giltighet var beroende av säljarnas beslut och något sådant besked inte hade lämnats till henne, bedömde hon att det som sagts från Budgivare 1 inte var tillräckligt stabilt för att ses som ett egentligt bud. Vidare var hennes uppfattning att det som sagts från Budgivare 1 inte skulle kommuniceras med andra spekulanter om inte säljarna bestämde annat, och något besked i den frågan hade hon inte fått. Till bilden hör dessutom att det som framförts från Budgivare 1 beloppsmässigt låg under det bud som lämnades av NN.

Mot bakgrund av ovanstående, samt att en spekulant inte har någon rätt till information om andra spekulanters eventuella bud, förnekar hon att hon agerade oaktsamt när hon inte berättade för NN om det som sagts från Budgivare 1. Hon förnekar vidare att hon agerade partiskt.

Efter det att NN lämnat sitt bud vidarebefordrade hon detta till säljarna som lämnade beskedet att vinden gick att inreda men att de behövde ytterligare betänketid. NN informerades om detta under måndagen den 20 juli 2020.

Dagen efter, tisdagen den 21 juli, meddelade NN att han tidsbegränsade sitt bud och ville ha svar från säljarna senast onsdag 22 juli. Hon kontaktade säljarna och informerade dem. Säljarna accepterade då NN:s bud samma dag och bestämde sig

för att ställa in visningarna och skriva kontrakt onsdagen den 22 juli. Eftersom säljarna vid den tiden hade flyttat till Småland var det tidigaste tillfället för dem att resa till Helsingborg för att skriva kontrakt onsdag eftermiddag. Säljarna och NN kom överens om att skriva kontrakt på onsdagseftermiddagen kl. 16.30.

I och med beslutet att ställa in visningarna kontaktade hon under tisdagen och onsdagen dem som anmält sitt intresse till visningen. Vid dessa kontakter lämnade två intressenter bud, båda om 2 550 000 kr, Budgivare 3 och 4. Eftersom NN:s bud var dolt, lämnade hon inte någon information till Budgivare 3 och 4 om beloppet. Budgivare 3 och 4 fick inte heller information om det bud som lämnats av Budgivare 1. Säljarna informerades om de nytillkomna buden och beslutade då att budgivningen skulle öppnas och kontraktsskrivning skulle ske med den som hade lagt det högsta budet och som kunde skriva kontrakt under eftermiddagen onsdagen den 22 juli. Hon kontaktade NN och informerade honom om säljarnas ställningstagande och de nytillkomna buden. NN höjde då sitt bud till 2 560 000 kr och ville ha besked omgående om säljarna accepterade detta, vilket säljarna gjorde.

Under förberedelsen inför kontraktsskrivningen som skulle äga rum senare under onsdagen lade Budgivare 4 ett högre bud om 2 650 000 kr, dock kunde de inte skriva kontrakt under onsdagen utan först på torsdagen. Säljarna informerades om det nytillkomna budet men vidhöll att de hade accepterat budet från NN och att kontrakt skulle skrivas med honom senare under onsdagseftermiddagen.

#### *Orsakssamband*

Om FRN skulle anse att hon borde ha upplyst NN om det som Budgivare 1 framfört till henne, så menar hon att det inte hade förändrat händelseförloppet.

Hon uppfattade det som att budet från Budgivare 1 var dolt och inte skulle kommuniceras med andra spekulanter. Den information som skulle ha kunnat lämnas till NN vid samtalet den 17 juli 2020 hade varit begränsad till att NN fått besked om att det lämnats ett bud som till beloppet låg under det belopp som han själv lämnat.

Även om FRN anser att hon borde ha upplyst NN om det konkreta "budet" från Budgivare 1, så låg det beloppsmässigt under det bud som NN lämnade och information om detta hade knappast påverkat hans fortsatta agerande.

Vidare hade säljarna inte möjlighet att skriva kontrakt tidigare än vad som gjordes, dvs. under onsdag eftermiddag. Även om NN skulle ha tidsbegränsat sitt bud ytterligare, så som han påstår, så skulle händelseförloppet blivit detsamma.

### *Skada*

Vid kontraktsskrivningen på onsdag eftermiddag fick NN ta del av budlistan där det framgår att Budgivare 4 lagt ett högre bud än det han själv hade lagt. Som tidigare angetts valde säljarna, trots det högre budet, att sälja bostadsrätten till NN. I samband med hennes genomgång av köpehandlingarna, inklusive budlistan, reagerade NN på att han inte hade fått information om "budet" från Budgivare 1. NN informerades tydligt om att han kunde avstå från att köpa bostadsrätten och att budgivningen kunde börja om igen. NN valde dock att slutföra köpet och skriva under köpekontraktet med köpeskillingen om 2 560 000 kr.

Hon menar att eftersom NN med full insikt i de faktiska förhållandena själv valt att slutföra affären, trots möjligheten att avstå, har han inte lidit någon skada.

### **NN har tillagt följande:**

Mäklaren återger att de kom överens om att skriva kontrakt på onsdag eftermiddag kl. 16:30. De sedan tidigare inbokade visningarna ställdes in och Mäklaren kontaktade de som anmält sitt intresse till visningarna. Vid dessa kontakter lämnade två intressenter bud, båda om 2 550 000 kr. Det var budgivare 3 och 4. Mäklaren anför vidare att eftersom hans bud var dolt lämnade hon inte någon information till budgivare 3 och 4 om beloppet i hans bud. Budgivare 3 och 4 fick inte heller någon information om budet från Budgivare 1.

Ovan angiven redogörelse för händelseförloppet stämmer inte. Mäklaren informerade enbart honom om att det tillkommit en budgivare som matchade hans bud, inte två stycken. När han frågade hur någon kunde matcha hans bud när det var dolt, uppgav Mäklaren för första gången till honom att det fanns en budgivare före honom, dvs. Budgivare 1, som lämnat ett öppet bud på 2 475 000 kr. Den tillkomna budgivaren som matchat hans bud hade fått information om det öppna budet på 2 475 000 kr av Mäklaren. Den tillkomna budgivaren hade därmed ett helt annat utgångsläge än han hade.

Hade Mäklaren meddelat honom om Budgivare 1:s bud hade han agerat annorlunda. Han hade begränsat sitt bud rent tidsmässigt till att gälla t.o.m. måndag förmiddag, skjutit fram kontraktsskrivningen till måndag eftermiddag och på så sätt undvikit onsdagens spekulant och därmed sparat nu tvistiga beloppet på 60 000 kr. Han blev inte informerad om att han kunde avstå från att köpa bostadsrätten. Någon diskussion därom fördes inte mellan honom och Mäklaren. Detta är en efterhandskonstruktion.

Vad gäller Mäklarens bevisning i form en vittnesattest från AA, vill han upplysningsvis meddela att det pågår en tvist mellan honom och AA. Bevisvärdet av AA:s uppgifter är därför lågt.

## 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.

### *Bedömningen i detta fall*

Parterna är överens om att NN fick korrekta besked om vilka konkurrerande bud som hade lämnats innan köpekontrakt undertecknades. Nämnden delar inte NN:s uppfattning att det är bevisat att han skulle ha kunnat köpa bostaden för ett lägre pris om han redan från början hade fått kännedom om budet från Budgivare 1 på 2 475 000 kr. Med andra ord brister det i orsakssambandet. NN:s krav ska avslås redan av det skälet.

Vid denna bedömning saknas det anledning att ta ställning till om Mäklaren agerade felaktigt eller inte.

---

På nämndens vägnar:

---

Magnus Melin

### INFORMATION

I beslutet har deltagit: jur kand Magnus Melin, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Ismahan Ayranci, Konsumentvägledarnas förening, Lars-Erik Nykvist, fastighetsmäklare, och Ann-Christine Enqvist, 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.