

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen OE

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala 200 000 kr plus ränta enligt 6 § räntelagen från och med den 8 december 2023.

Mäklaren har motsatt sig kravet och inte godtagit det begärda beloppet som rimligt i och för sig. Hon har inte angett någon inställning till ränteyrkandet. För egen del har hon begärt att ett eventuellt skadestånd ska jämkas, i första hand till noll.

BAKGRUND

Postadress

FRN
Turebergs allé 2
191 62 Sollentuna

E-post m.m.

E-post: frn@frn.se
Tel: 08-120 189 30, vardagar 10–12
www.frn.se

Den 30 oktober 2023 köpte NN och YY ("makarna NN") en bostadsrättslägenhet i Småstaden för 2 700 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren. Tillträde skulle ske den 8 december 2023.

Den 5 december 2023 träffade parterna ett återgångsavtal. Samma dag köpte NN bostadsrätten ensam, detta på grund av att det fanns ett äktenskapsförord mellan makarna NN.

I detta beslut kommer nämnden att benämna köparen som "makarna NN", även om NN formellt var ensam köpare.

Enligt makarna NN vidarebefordrade Mäklaren inte ett motbud från säljaren om 2 500 000 kr till dem. Om hon hade gjort det, hade de accepterat motbudet och köpt bostaden för det priset. Skadan har de beräknat som differensen mellan köpeskillingen om 2 700 000 kr och motbudet om 2 500 000 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 ersättningsskyldig.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

Makarna NN

Grunder

De lämnade ett bud på 2 400 000 kr. Säljaren gav ett motbud till Mäklaren på 2 500 000 kr, som inte vidarebefordrades till dem. Det gjorde att de gick miste om att få köpa lägenheten för 2 500 000 kr och i stället fick betala 2 700 000 kr.

Händelseförloppet

Den första budgivningsomgången startade den 30 juni 2023 och bestod av fem bud från tre olika budgivare. Samtliga bud var med förbehåll om ett boende som skulle säljas.

När de fått klart med försäljningen av sin befintliga bostad, ville de snabbt kunna skriva köpekontrakt. Det hade gått cirka tre månader sedan visningen och de var rädda att lägenheten skulle hinna säljas till någon av de andra spekulanterna. Därför ville de lägga ett attraktivt bud.

Utgångspriset var 2 295 000 kr. Några månader tidigare hade en exakt likadan lägenhet sålts för 2 300 000 kr på samma gata i Småstaden, så de tänkte att ett bud på 2 400 000 kr utan förbehåll kunde vara ett bra bud. De andra buden var med förbehåll och det högsta budet låg på 2 700 000 kr. Lägenheten hade legat ute till försäljning i flera månader.

De lämnade sitt bud på 2 400 000 kr utan förbehåll till Mäklaren den 16 oktober 2023 och bad om snabb återkoppling. De fick aldrig någon återkoppling, varken ett ja, ett nej eller något motbud från säljarna. Först åtta dagar senare ringde Mäklaren och då med informationen att det tillkommit en ny spekulant som bjudit 2 500 000 kr. Därmed var budgivningen i full gång. De vann budgivningen med ett bud på 2 700 000 kr.

Efter tillträdet kontaktade de Mäklaren för att fråga varför de aldrig fick någon återkoppling på sitt bud. Mäklaren sa att när hon vidarebefordrat deras bud på 2 400 000 kr till säljarna, hade säljarna sagt att de kunde tänka sig att acceptera 2 500 000 kr. Mäklaren sa vidare att hon bestämt hade för sig att hon hade meddelat dem detta, men hon kunde inte minnas när.

Av ingivna telefonlistor framgår att inga samtal förekom mellan dem och Mäklaren under perioden den 17 oktober till den 24 oktober 2023 (de lämnade sitt bud den 16 oktober 2023). De fick alltså inte veta att säljarna var beredda att sälja för 2 500 000 kr.

Om de hade fått veta att säljarna var beredda att sälja för 2 500 000 kr, hade de accepterat det direkt. Det bevisas av att de faktiskt betalade 2 700 000 kr för lägenheten.

Mäklaren

Grunder för bestridandet

Hon har varken uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen.

Under alla förhållanden ska eventuellt skadestånd jämkas på grund av makarna NN:s medvållande, i första hand till noll.

Angående påstådd oaktsamhet

Hon har uppfattat att makarna NN gör gällande att hon inte informerade dem om att säljarna varit villiga att sälja lägenheten för 2 500 000 kr. Påståendet bestrids.

Lägenheten annonserades ut med ett utgångspris om 2 295 000 kr och kom efter budgivning att säljas den 3 juli 2023. Köpet var dock beroende av ett s.k. svävarvillkor om att köparen fick sin egen fastighet såld. Köparen fick inte sin fastighet såld och köpet av lägenheten återgick därför i oktober 2023.

Efter att köpet hade återgått, kontaktade hon dem som hade visat intresse för lägenheten tidigare, vilket inkluderade makarna NN. Det var i den speciella situation som då hade uppstått som säljarna kunde tänka sig att acceptera 2 500 000 kr om det blev en snabb affär. Hon var i kontakt med makarna NN den 16 oktober 2023 och upplyste dem om att lägenheten åter var till salu och att säljarna kunde tänka sig att sälja den omedelbart för 2 500 000 kr. Makarna NN lade då ett bud om 2 400 000 kr. Hon registrerade budet två dagar senare, den 18 oktober 2023.

Hon vidarebefordrade budet om 2 400 000 kr till säljarna, som tyckte att det var för lågt. En annan intressent hade hört av sig och ville gå på visning. Säljarna ansåg att hon skulle genomföra den visningen, vilket hon också gjorde den 20 oktober 2023.

Makarna NN, som var medvetna om att lägenheten nyligen hade sålts för 2 700 000 kr, valde alltså att inte lägga ett högre bud än 2 400 000 kr i förhoppning om att få köpa lägenheten så förmånligt som möjligt. Säljarna lade inte något motbud till makarna NN efter det att de hade lagt sitt bud om 2 400 000 kr. Det var 2 500 000 kr som var säljarnas minimikrav och fick de inte ett bud på den nivån ville de låta processen fortskrida.

Makarna NN har vidare gjort gällande att de inte fick någon ”snabb återkoppling” från henne på budet om 2 400 000 kr. Hon hade emellertid redan klargjort i samtalet den 16 oktober 2023 att det pris som gällde var 2 500 000 kr om det skulle bli en snabb affär, annars ville säljarna visa lägenheten på nytt. Om makarna NN var beredda att lägga ett högre bud, fanns det inget som hindrade dem att höja sitt bud eller att återkomma till henne för att efterhöra mer om säljarnas inställning till det bud som hade lagts. Att säljarna inte omedelbart antog makarna NN:s bud om 2 400 000 kr torde knappast ha kommit som någon överraskning med beaktande av att lägenheten nyligen hade sålts för 2 700 000 kr.

Hon har inte handlat oaktsamt genom att inte direkt återkoppla säljarnas inställning till makarna NN:s bud. Det låg i säljarnas intresse att låta visa lägenheten för fler intressenter. Efter att det hade skett, och en budgivning åter kommit tillstånd, såldes lägenheten för 2 700 000 kr, det vill säga samma pris som hade uppnåtts några månader tidigare.

I förarbetena till fastighetsmäklarlagen har man uttryckt att när det gäller förmedlingsobjektets pris, förväntas inte av mäklaren att denne iakttar strikt neutralitet. Det finns inte heller någon specifik tid inom en mäklare är tvungen att återkoppla till en spekulant om ett bud har accepterats eller inte. Det är säljaren som bestämmer vem som får köpa, till vilket pris och vid vilken tidpunkt. Det får även anses ligga i sakens natur att om ett bud inte snabbt har accepterats kan en spekulant normalt anta att det lagda budet då inte har varit tillräckligt intressant för säljaren.

Det var endast under en mycket begränsad tid som säljarna överhuvudtaget kunde tänka sig att sälja Lägenheten för så lite som 2 500 000 kr. Något bud matchande den nivån lades inte av makarna NN och snart därefter tillkom ytterligare en spekulant, vilket ledde till att den förväntade och av säljarna önskade prisnivån om 2 700 000 kr uppnåddes.

Medvållande

Under alla förhållanden bör ett eventuellt skadestånd jämkas på grund av makarna NN:s medvållande.

Om makarna NN var missnöjda med att återkoppling på avgivet bud dröjde, och om det var så att de stod beredda att lägga ett högre bud för att få en snabb försäljning till stånd, fanns det inget som hindrade dem att höja sitt bud eller åtminstone att återkomma till henne efterhöra säljarnas inställning till det lagda budet. Några sådana kontaktförsök gjordes inte av makarna NN.

Makarna NN tillade i huvudsak följande:

Egentligen kunde deras krav ha varit 300 000 kr i stället, då de faktiskt inte fick veta säljarnas inställning till deras bud på 2 400 000 kr. Eftersom lägenheten legat ute till försäljning en längre tid (juni–oktober), att alla tidigare bud varit med förbehåll, att de lämnade ett bud på 2 400 000 kr utan förbehåll, och som dessutom låg 105 000 kr över utgångspriset om 2 295 000 kr, samt att en exakt likadan marklägenhet i samma förening efter lång försäljningstid till sålts för 2 300 000 kr några månader tidigare, är det sannolikt att deras bud hade accepterats av säljarna, om säljarna hade fått information om att deras bud på 2 400 000 kr inte var förenat med något förbehåll och att kontraktsskrivning hade kunnat genomföras redan dagen därpå. Men då både säljarna och Mäklaren bekräftat att deras bud var 2 400 000 kr, och att det skulle vara möjligt att få köpa lägenheten för 2 500 000 kr, tror de att det är sannolikt att den uppgiften stämmer. Därför känns det skäligt att yrka på 200 000 kr plus ränta.

Den 11 januari 2025 ringde de till säljarna för att höra om deras minnesbild när det gällde budet på 2 400 000 kr och att de kunde acceptera ett bud på 2 500 000 kr, men inte lägre. Då berättade AA, den ena säljaren, att Mäklaren tidigare ringt för att informera om att de, makarna NN, hade kontaktat Mäklaren i februari 2024 för att få klarhet i hur budet på 2 400 000 kr och säljarnas motbud hade hanterats och varför återkopplingen dröjde åtta dagar. Mäklaren informerade också att hennes jurister hade sagt att allt var i sin ordning och att alla handlingar var korrekta.

För övrigt stämde säljarnas minnesbild överens med Mäklarens minnesbild att de lagt ett bud på 2 400 000 kr och att säljarnas inställning var att det var för lågt (trots att det annonserade utgångspriset var 2 295 tkr), men att säljarna kunde tänka sig att sälja för 2 500 000 kr. Deras förhoppning med samtalet var att säljarna skulle kunna intyga detta skriftligt, men det ville inte säljarna på grund av citat "vi vill ju inte ställa till det för [Mäklaren]". Säljarna hade gjort ett flertal fastighetsaffärer genom åren hade alltid varit så nöjda med Mäklarens insatser. De sa att det inte handlade om att säljarna skulle anklaga Mäklaren för något utan bara intyga fakta om det som faktiskt sagts om deras bud och om säljarnas motbud på 2 500 000 kr. Säljarna ville diskutera sinsemellan hur de skulle ställa sig till att skriftligen intyga detta och återkomma dagen därpå, vilket också skedde. I ett sms meddelade säljarna då att de inte ville "beblanda sig" på grund av att allt var korrekt hanterat mot dem och att de därför inte hade något att anmärka på.

Det finns inget i lagen som säger hur snabbt en mäklare ska återkoppla svar på ett lagt bud, men man borde man kunna förvänta sig en snabbare återkoppling än de åtta dagar som gick. Detta eftersom:

- lägenheten hade legat ute till försäljning nästan fem månader,
- försäljning av lägenheten skedde den 3 juli 2023 med förbehåll om försäljning av bostad, men fick annulleras den 18 oktober 2023 på grund av att bostaden inte blev såld,
- Mäklaren förnyade sitt avtal med säljarna i september (efter nästan fyra månader), och
- de själva hade haft sitt hus ute till försäljning ett antal månader, men till slut fick en köpare och därmed kunde lägga ett bud utan förbehåll på 2 400 000 kr.

Redan från början var de tydliga med att de inte skulle lägga något bud förrän de kunde göra det utan förbehåll. Mäklaren föreslog ändå att de kunde lägga högre

bud med förbehåll, eftersom det inte är bindande, men de var tydliga med att de ville ha klart sin försäljning först. De var på visningen den 28 juni 2023 och inte förrän den 16 oktober 2023 ringde de Mäklaren och vid det tillfället lade de sitt bud och poängterade att det var utan förbehåll.

Eftersom diskussioner med Mäklaren förekommit tidigare om bud med förbehåll och varför de inte ville lägga ett sådant bud, är det mycket märkligt och obegripligt varför Mäklaren trots det la till det i budgivningslistan. Om de verkligen hade velat lägga ett bud med förbehåll, varför skulle de i så fall vänta med det i tre och en halv månad? Hur kan man som mäklare tro att de skulle lägga ett bud med förbehåll på 2 400 000 kr som var lägre än högsta bud med förbehåll som per den 16 oktober 2023 var 2 700 000 kr? Detta kan också förklara varför Mäklaren skrev in deras bud den 18 oktober 2023 i stället för den 16 oktober 2023. Den 18 oktober 2023 var det datum som alla tidigare bud med förbehåll annullerades och samma datum som köpet gick tillbaka på grund av att köparens bostad inte kunnat säljas.

Det är också oklart vad säljarna fick veta om deras bud på 2 400 000 kr, om det var med förbehåll eller inte och att de kunde skriva kontrakt omgående, och trodde till exempel Budgivare 5 att deras bud var med förbehåll (enligt budgivningslistan)?

Att som mäklare inte ha koll på om säljaren har meddelat ett motbud på 2 500 000 kr kan inte anses omsorgsfullt. Detsamma gäller Mäklarens senaste påstående, att hon den 16 oktober 2023 informerade dem om att priset vid snabb affär var 2 500 000 kr, när hon tidigare i telefonsamtal den 6 februari 2024 – efter att ha bett om att få återkomma om hur bud respektive motbud hade hanterats av henne – sa ”jag har för mig att jag nämnt priset för er”, men inte kunde minnas när eller i vilket sammanhang.

För övrigt är det enligt Fastighetsmäklarinspektionen inte god fastighetsmäklarsed att i en budgivningslista registrera bud med fel datum och felaktigt angivna förbehåll.

De har svårt att se att de skulle kunna vara medvållande till skadan.

Mäklaren har uppgett att hon var i kontakt med dem den 16 oktober 2023 och upplyste dem om att lägenheten åter var till salu och att säljarna kunde tänka sig att sälja den omedelbart för 2 500 000 kr. Den information de fick i samband med visningen var att högsta budet var 2 700 000 kr och att det var med förbehåll om att sälja bostad. Att kontrakt med förbehåll skrivits den 3 juli 2023 är helt ny information, som de fick veta via Mäklarens inlägga till FRN, likaså att köpet hade gått tillbaka i oktober 2023. Dessa två aktiviteter finns inte dokumenterade någonstans.

Det stämmer att Mäklaren var i kontakt med dem den 16 oktober 2023. Det var för att de sökt henne för att lämna sitt bud på 2 400 000 kr. Ingenting nämndes då om att de kunde få köpa lägenheten för 2 500 000 kr vid snabb affär, vilket de i så fall hade gjort.

Skulle Mäklaren ringt dem och meddelat att lägenheten kunde köpas för 2 500 000 kr just den 16 oktober 2023, samma dag som de sökte henne för att lämna vårt bud – ett osannolikt sammanträffande i så fall. För dem verkar det som en efterhandskonstruktion för att försöka bevisa att Mäklaren informerade dem om ett möjligt köp för 2 500 000 kr, när hon i själva verket helt enkelt glömde att informera om detta. Det skulle i så fall stämma med hennes uttalande i telefon den 6 februari 2024 att "jag har för mig att jag har nämnt det".

Skulle ett alternativt händelseförlopp ha blivit något annat än det som faktiskt hände, där utgången blev att de köpte lägenheten för 2 700 000 kr? Svaret är ja. De var förberedda med att snabbt kunna skriva kontrakt om de bara hade fått veta att lägenheten gick att köpa för 2 500 000 kr, vilket hade varit ett utmärkt tillfälle att få veta den 16 oktober 2023 i samband med att de lämnade sitt bud utan förbehåll. Men så skedde alltså inte.

Tidigare spekulanter bud annullerades den 18 oktober 2023. Hur kunde då Mäklaren redan den 16 oktober 2023 meddela att buden annullerats och att lägsta pris var 2 500 000 kr vid snabb affär, som hon påstår? Mäklaren lämnar heller ingen förklaring till varför deras bud registrerades med felaktigt datum, två dagar efter de lämnat budet. Dessutom påfördes felaktigt förbehåll om att sälja huset.

När de la sitt bud den 16 oktober 2023 hade de ingen information om att lägenheten redan var såld för 2 700 000 kr den 3 juli 2023 med förbehåll. Det var redan fem dagar efter att de varit på visningen den 28 juni 2023. Vad de fick veta vid visningen var att högsta bud var på 2 700 000 kr med förbehåll.

Den 16 oktober 2023 lovade Mäklaren att återkomma så fort hon fått tag på säljarna, så de avvaktade. Det är anmärkningsvärt att påstå att de lika gärna kunde kontaktat Mäklaren igen för att höja sitt egna bud – och som enligt Mäklaren var försett med förbehåll – när hon lovat att återkomma. Men den 24 oktober 2023 ringde de Mäklaren för att höra hur det gick med deras bud. Hon meddelade då att det dykt upp en ny spekulant som bjöd 2 500 000 kr.

Nedan följer en sammanfattning av budgivningsprocessen i punktform:

- Den 12 maj 2023 såldes en exakt likadan tvårumslägenhet i markplan på adress Fastighetsvägen 1b, Småstaden av Fastighetsmäklarkedjan för 2 300 000 kr. De var spekulanter på den, men hade ingen köpare till sitt hus.
- Den 27 maj–7 juni 2023: uppdrag om försäljning av tvårumslägenhet i markplan på adress Fastighetsvägen 1a, Småstaden till Mäklaren. Utgångspris 2 295 000 kr
- Den 20 juni 2023: visning och budgivning mellan tre spekulanter, där första och lägsta budet blev 2 300 000 kr och högsta budet 2 700 000 kr, samtliga med förbehåll om försäljning av bostad.
- Den 28 juni 2023 gick de på visning och fick information av Mäklaren att det fanns ett bud med förbehåll på 2 700 000 kr.
- Den 3 juli 2023 (enligt Mäklaren) skrivs kontrakt med köparen med det högsta budet med förbehåll på 2 700 000 kr.
- Den 27 september 2023 skrevs möjligen förnyat uppdragsavtal om försäljning till Mäklaren. I hennes inlagan står det överlåtelseavtal ingånget 27 september 2024 – är det fråga om en sammanblandning av uppdragsavtal och överlåtelseavtal?
- Den 10 oktober 2023 slutade budgivningen vid deras husförsäljning.
- Den 10 oktober–16 oktober 2023 fick de klart med sina köpare, sin mäklare och sin bank så att samtliga handlingar fanns redo vid behov för möjlighet till snabb kontraktsskrivning och handläggning
- Den 16 oktober 2023 kl. 10:37 ringde de Mäklaren för att lämna sitt bud utan förbehåll på 2 400 000 kr med önskan om snabb återkoppling. Inget nämns om att det var möjligt att köpa för 2 500 000 kr.
- Den 18 oktober 2023 registrerar Mäklaren deras bud och lägger, medvetet eller ej, felaktigt till förbehållet att de måste sälja sitt hus.
- Den 18 oktober 2023 annulleras samtliga tidigare lagda bud med förbehåll.
- Den 18 oktober 2023 (tidigast) dras tidigare skrivet kontrakt med förbehåll tillbaka enligt Mäklarens inlägga till FRN.

- Den 24 oktober 2023 kl. 13:35 ringer de Mäklaren för att höra säljarnas inställning till deras bud. Mäklaren meddelar att det finns ett bud på 2 500 000 kr utan ytterligare kommentarer.
- Den 25 oktober 2023 lägger de ett nytt bud på 2 600 000 kr. Här registrerar Mäklaren "sälja sitt hus, har bud idag" i budgivningslistan. De hade ingen kontakt med sin mäklare, så varifrån kom den uppgiften?
- Den 27 oktober 2023 kl. 9:40 lägger Budgivare 5 ett bud på 2 650 000kr.
- Den 27 oktober 2023 kl. 9:56 lägger de ett bud på 2 700 000 kr. Det noteras i budgivningslistan utan förbehåll. Budgivare 5 stannar i budgivningen.
- Den 1 februari 2024 kontaktar de Mäklaren på telefon för att få veta vad som egentligen hände med deras bud på 2 400 000 kr och varför hon aldrig hörde av sig med besked från säljarna.
- Den 6 februari 2024 ringer Mäklaren och säger att hon "har för sig att hon nämnt att säljarna kunde sälja för 2,5 mkr", men hon mindes inte när och i vilket sammanhang.
- Den 11 januari–12 januari 2025: samtal och sms-konversation med säljarna för att kolla om Mäklaren framfört deras bud på 2 400 000 kr. Säljarnas minnesbild var att man sagt till Mäklaren att 2 400 000 kr var för lite, men att man kunde tänka sig 2 500 000 kr.

Ytterligare skriftväxling mellan parterna förekom. Den återges inte här men har lästs och beaktats av nämnden.

UTREDNINGEN

Budgivningslistan hade följande innehåll:

[Två bilder på budgivningslistan. Inte medtagna i det anonymiserade beslutet.]

En sms-korrespondens efter köpet mellan makarna NN och säljarna hade följande innehåll:

Hej, nu har vi pratat och läst i pappren från vår försäljning. Vi tycker att allt har varit korrekt, även i all kontakt med vår mäklare. Är ju tråkigt att ni inte känner detsamma.

Dock vill vi inte beblanda oss i detta, varken muntligt eller skriftligt då vi inte har något att anmärka på. Vi önskar er en fin söndag.

Hälsar [redacted]

söndag 12 jan. • 13:04

Hej! Vi förstår att detta kan kännas lite obekvämt, det gör det för oss också. Men detta handlar inte om att göra en bedömning om korrekthet eller ej, för som du skriver har ni inget att anmärka på varken när det gäller papper eller kontakt. Ni behöver inte uttala er om någonting egentligen. Det vi behöver veta är bara om det stämmer som [redacted] sa till oss att ni tyckte att vårt bud på 2,4 mkr var för lågt och att ni inte skulle godta ett bud under 2,5 mkr. Det stämmer väl i alla fall? Hälsningar [redacted]

I ett sms till Mäklaren återgav säljarna ett sms de tidigare skickat till makarna NN:

Skrev såhär:

[redacted] o jag tyckte budet på 2,4 milj var lite lågt o då en annan intressent ville titta o som också lade bud blev vi ju glada såklart. Ni bjöd ju över honom 2 ggr och nu är lgh er. Hälsar [redacted]

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren avsiktligt 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 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 säljaren lämnade ett motbud på 2 500 000 kr, men de är oense om i vilket sammanhang motbudet lämnades och om det vidarebefordrades till makarna NN eller inte. I detta beslut kommer nämnden att utgå från att det är makarna NN:s version av händelseförloppet som är den riktiga.

Makarna NN har kritiserat Mäklaren för att de inte fick information om säljarnas motbud. De menar vidare att detta medförde att bostaden kom att säljas för ett högre pris än vad som annars hade blivit fallet. Om de hade fått information om motbudet, hade de accepterat det och kunnat köpa bostaden för 2 500 000 kr. I stället blev det en budgivningsrunda som makarna NN slutligen vann med ett bud på 2 700 000 kr.

I 3 kap. 1 § 2 st. fastighetsmäklarlagen anges följande:

”Fastighetsmäklaren ska ta tillvara både säljarens och köparens intresse. Inom ramen för de krav som god fastighetsmäklarsed ställer ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen.”

Mäklaren har alltså en lagstadgad skyldighet att särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdragsgivaren är i regel en säljare.

Om mäklarens agerande eller underlåtenhet att agera resulterar i att priset blir högre än vad det annars hade blivit, blir utrymmet för skadestånd till köparen ofta begränsat. När det gäller priset står säljarens ekonomiska intressen i direkt konflikt med köparens – den enes vinst är den andres förlust – och i den konflikten är mäklaren skyldig att ta säljarens parti. Skadeståndsskyldighet mot köparen kan i sådana fall endast uppkomma om mäklarens agerande skulle strida mot en tydlig norm, exempelvis om mäklaren lämnar oriktiga uppgifter till köparen eller förtiger ett fel i fastigheten.

Nämnden anser inte att Mäklarens påstådda hantering av motbudet var oaktsam i fastighetsmäklarlagens mening, i varje fall inte i förhållande till makarna NN. Det hade knappast mött några hinder att en mäklare väntar med att vidarebefordra ett motbud, om säljaren instruerar mäklaren att dröja. Vid sådant förhållande bör en köpare inte kunna få skadestånd om mäklaren dröjer även utan en sådan instruktion, om dröjsmålet resulterar i att säljaren gör en vinst. Makarna NN:s krav kan redan av det nu angivna skälet inte bifallas.

På nämndens vägnar:

Ingemar Persson

INFORMATION

I beslutet har deltagit: f.d. justitierådet Ingemar Persson, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Johan Nordenfelt, fastighetsmäklarrepresentant, och Guy Wallster, fastighetsmäklarrepresentant. Nämndens beslut är enhälligt.

Beslutet kan inte överklagas. Beslutet kan omprövas endast 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.