

Anmälare

NN och YY

Motparter

1. TA
2. AM

Ombud för båda:

Förbundsjuristen MS

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN och YY har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN och YY har i första hand begärt att TA ska betala 100 000 kr. I andra hand har de begärt att AM ska betala samma belopp. I tredje hand att beloppet ska betalas av TA och AM solidariskt.

TA och AM har motsatt sig kravet och inte godtagit det begärda beloppet som rimligt i och för sig.

BAKGRUND

Den 3 februari 2025 köpte NN och YY ("NN-YY") en fastighet i X-orten för 8 800 000 kr. Affären förmedlades av TA med biträde av AM.

Enligt NN-YY hanterades budgivningen felaktigt. De har därför begärt skadestånd.

Nämnden kommer först att återge det som parterna har anfört. Under rubriken "Nämndens bedömning" kommer nämnden att förklara varför den anser att varken TA eller AM är ersättningsskyldig.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT**NN-YY***Bakgrund*

Fastigheten förmedlades av TA med assistens av AM. Budgivningsförfarandet hanterades av AM.

AM meddelade – felaktigt – att det hade inkommit ett bud från en annan spekulant ("Spekulanten") om 8 750 000 kr ("Spekulantbud 8,75"). Det högsta budet dessförinnan var deras bud på 8 625 000 kr.

Med anledning av AM:s meddelande lämnade de ett bud om 8 800 000 kr ("Bud 8,8A") med villkor om tillträde i maj 2025 samt att säljarna skulle lämna svar samma dag. Budet lämnades kl. 21:56 i syfte att stänga budgivningen.

Efter att de inkommit med Bud 8,8A meddelade AM att det skett ett misstag och att det inte fanns något Spekulantbud 8,75. De valde då att sänka sitt bud till 8 700 000 kr ("Bud 8,7").

Dagen därpå, den 31 januari 2025, ringde NN upp AM någon gång mellan kl. 9.05 och 9.34 för att få en förklaring gällande Spekulantbud 8,75. AM uppgav att Spekulant faktiskt hade lämnat ett erbjudande om att köpa fastigheten för 8 750 000 kr, men att han valt att inte registrera budet eftersom Spekulant ännu inte hade något lånelöfte. AM uppgav att Spekulant skulle ordna lånelöftet.

Med anledning av informationen från AM att det faktiskt fanns ett bud på 8 750 000 kr, valde de att lägga ett bud på samma belopp. Budet lämnades under samtalet med AM med krav om svar samma dag för att stänga affären innan Spekulant hann ordna lånelöfte.

Säljarna förkastade deras bud om 8 750 000 kr och de lämnade därefter ett bud om 8 800 000 kr ("Bud 8,8B"), vilket accepterades av Säljarna. Anledningen till att de valde att lämna Bud 8,8B var för att buda över det påstådda Spekulantbudet 8,75.

TA och AM har i efterhand hävdade att det inte fanns något Spekulantbud 8,75, vilket innebär att AM lämnade oriktiga uppgifter om nämnda bud vid två olika tillfällen. Enligt vad som framgår av budgivningslistan har något Spekulantbud 8,75 inte heller registrerats.

Mäklarna har i efterhand hävdade att AM vid telefonsamtalet inte uppgav ett att det faktiskt hade lämnats ett erbjudande om att köpa fastigheten för 8 750 000 kr. Mot detta vill de poängtera att NN direkt efter telefonsamtalet skrev ned vad som sades under telefonsamtalet till sina föräldrar.

Mäklarna har uppgett att det inte är troligt att AM skulle ha sagt det som de hävdade, då de endast höjde sitt bud till 8 750 000 kr under telefonsamtalet med AM. Som svar vill de framföra att deras bud om 8 750 000 kr matchade det påstådda erbjudandet, men med tillägget att de hade lånelöfte och var redo att stänga affären.

God fastighetsmäklarsed

AM:s första felaktiga meddelande om Spekulantbud 8,75 kan inte anses förenligt med kraven om omsorgsplikt samt iakttagande av god fastighetsmäklarsed då det rört sig om lämnande av oriktig uppgift. Om det förelåg osäkerheter kring Spekulantbud 8,75 borde AM ha utrett omständigheterna innan budet meddelades, och i vart fall ha informerat dem om osäkerheterna kring det påstådda budet. AM meddelade visserligen kl. 22:09 samma dag att det skett ett missförstånd och att det inte fanns något Spekulantbud 8,75. Under tiden mellan nämnda meddelande samt det första meddelandet gällande Spekulantbud 8,75, som skickades kl. 21:43, hann det dock utväxlas fem till sex meddelanden mellan dem och AM, inklusive deras Bud 8,8A, som grundats på AM:s felaktiga meddelande om Spekulantbud 8,75.

Enligt god fastighetsmäklarsed ska mäklare redovisa samtliga bud till sin uppdragsgivare. AM frågade dem om Bud 8,8A skulle redovisas till säljarna samt meddelade dem i efterföljande meddelanden att han endast presenterat Bud 8,7 som inkom därefter. AM:s kommunikation i denna del har varit vilseledande för dem och gett sken av att Bud 8,8A inte redovisats eller skulle komma att redovisas, trots att det fanns en klar skyldighet att redovisa det i enlighet med god fastighetsmäklarsed.

Ett motiv till AM:s agerande i denna del var att han förstod att deras förutsättningar för att förhandla ned priset under 8 800 000 kr försämrades avsevärt genom lämnandet av Bud 8,8A, som påvisade vad de hade möjlighet att betala för fastigheten.

Telefonsamtalet mellan NN och AM, som nämnts i det föregående, visar återigen bristande uppfyllelse av omsorgsplikt samt god fastighetsmäklarsed. AM hade sedan tidigare skriftligen uppgett att det inte fanns något Spekulantbud 8,75. AM uppgav däremot i nämnda telefonsamtal att det lämnats ett erbjudande om att köpa fastigheten om 8 750 000 kr, men att han valt att inte registrera det då Spekulanten ännu inte hade erhållit något lånelöfte. I telefonsamtalet lämnade AM oriktiga uppgifter om att det fanns ett erbjudande om att köpa fastigheten för 8 750 000 kr, vare sig det var villkorat av lånelöfte eller inte.

Uppsåt eller oaktsamhet

Den omständigheten att AM vid två olika tillfällen lämnade felaktiga uppgifter om att det funnits ett bud, tillsammans med de vilseledande och oriktiga uppgifterna om att säljarna inte skulle informeras om Bud 8,8A, tyder på likgiltighet för de skyldigheter som åvilar en mäklare enligt god fastighetsmäklarsed. I varje fall är det uppenbart att det rörde sig om oaktsamma avsteg.

Det är tydligt att AM:s lämnande av oriktiga uppgifter om Spekulantbud 8,75 vid två olika tillfällen föranledde dem att höja sina bud på felaktiga grunder. Baserat på AM:s uppgifter har de under senare del av budgivningsprocessen, där de lämnade bud om 8 750 000 kr respektive 8 800 000 kr, hela tiden utgått från att det funnits ett annat konkurrerande bud.

Skada

Skadan som de begär ersättning för uppgår till 100 000 kr, vilket utgör mellanskillnaden mellan Bud 8,8B och Bud 8,7, det vill säga det högsta bud som de lämnade om man bortser från bud som grundade sig på det felaktigt påstådda Spekulantbudet 8,75. Bortser man från de buden fanns det inte någon konkurrerande intressent på en högre prisnivå än 8 700 000 kr.

Enligt muntliga uppgifter från mäklarna var säljarna inte särskilt nöjda med köpeskillingen. Enligt mäklarna ska 8 800 000 kr ha varit den miniminivå som säljarna kunde tänka sig att sälja för. Omständighet som talar emot detta är bland annat att säljarna tidigare hade köpt en fastighet i M-stad för 12 800 000 kr. Säljarna fick lagfart den 13 februari 2025 avseende nämnda fastighet. Det kan därför antas att

säljarna var måna om att få fastigheten såld så fort som möjligt. Enligt muntlig uppgift från TA hade säljarna sänkt priset på fastigheten med 200 000 kr, vilket också talar för det. Av budgivningslistan framgår att det högsta bud som lämnades av annan spekulant var på 8 300 000 kr. Det är i övrigt vanskligt att uttala sig om säljarnas hypotetiska minimipris om budgivningsprocessen hade gått rätt till. Som FRN uttalade i ärendet 97/20 är det mäklarens sak att bevisa att säljarna inte skulle ha sålt för ett lägre pris än det överenskomna. De tillbakavisar att säljarnas minimipris var högre än 8 700 000 kr. Det faktum att säljarna under budgivningsprocessen förkastade ett bud om 8 750 000 kr innebär inte att 8 750 000 kr var säljarnas minimipris om processen hade gått rätt till.

De oriktiga uppgifterna som lämnades av AM, och som fick dem att lägga Bud 8,8A, satte den ordnade budgivningsprocessen ur spel. Det medförde att förhandlingsprocessen kullkastades till fördel för säljarna och till nackdel för dem, då de genom Bud 8,8A påvisade vad de hade möjlighet att betala för fastigheten. Oberoende av hur man ser på mäklarnas försök till rättelse av det första felaktiga meddelandet gällande Spekulantbud 8,75, hade skada redan uppstått. Hade det varit en omvänd situation, det vill säga om exempelvis mäklarna felaktigt hade uppgett till säljarna att de endast hade förmåga att betala 8 700 000 kr, och säljarna med anledning av den felaktiga informationen inkommit med ett motbud om 8 700 000 kr, skulle det vara svårare för säljarna att förhandla upp priset därefter, trots att motbudet grundat sig på felaktig information.

Hänsyn måste även tas till den obehöriga vinst som mäklarna gjort, så som provision och tidsbesparingar, genom lämnande av oriktiga uppgifter som trissat upp priset.

TA och AM

Omständigheter och grunder för bestridande

Fastigheten annonserades för 9 195 000 kr och priset sänktes senare till 8 995 000 kr.

NN-YY lämnade sitt första bud den 27 januari 2025 (8 500 000 kr) och kom därefter att lägga ytterligare bud i omgångar. Under budgivningen lämnade säljarna ett motbud om 8 800 000 kr, som NN-YY inte accepterade.

TA hade kontakt med en spekulant ("Spekulanten") per telefon den 30 januari 2025. Under samtalet uttryckte spekulanten att han kunde vara intresserad av fastigheten på en nivå om 8 750 000 kr. Spekulanten lämnade dock inget bud då han

först ville undersöka hur köpet skulle finansieras. TA hade därefter kontakt med assisterande mäklare AM, som felaktigt uppfattade att Spekulanter hade lagt ett bud på den nivån. AM vidarebefordrade därför det icke existerande "budet" till NN-YY den 30 januari 2025 kl. 21:43.

Cirka fem minuter efter att NN-YY informerades om det icke existerande budet, höjde NN-YY sitt bud till 8 800 000 kr. TA fick meddelande om NN-YY nya bud och insåg att AM måste ha missuppfattat honom. TA tog därför genast kontakt med Ali Mejeed och klargjorde att Spekulanter inte hade lämnat något bud. AM meddelade detta till NN-YY kl. 22:09, det vill säga 26 minuter efter att det icke existerande budet hade vidarebefordrats till NN-YY. AM upprepade, kl. 22:22, att det inte fanns något bud om 8 750 000 kr. NN-YYs bud om 8 800 000 kr vidarebefordrades inte till säljarna eftersom det, som NN-YY klargjorde för AM, hade lämnats på "helt fel premisser".

NN-YY påstår att AM vid telefonsamtal den 31 januari med NN skulle ha uttryckt att Spekulanter faktiskt hade lämnat ett erbjudande om att köpa Fastigheten för 8 750 000 kr, men att AM inte registrerade budet med anledning av att Spekulanter inte hade något lånelöfte ännu. AM bestrider påståendet och det är NN-YY som har bevisbördan för att han skulle ha uttryckt sig på det sättet. NN-YY hänvisar till en chatt-konversation mellan NN och hans föräldrar. Chatt-konversationen visar inte vad som sades vid telefonsamtalet mellan AM och NN.

AM har inte vid något tillfälle haft kontakt med Spekulanter. Som redogjorts för var det TA som hade telefonkontakt med Spekulanter den 30 januari 2025, då Spekulanter uttryckte att han var intresserad av fastigheten på en nivå om 8 750 000 kr och att Spekulanter höll på att undersöka hur ett eventuellt köp skulle finansieras. Det är långt ifrån ovanligt att sådana dialoger förs mellan en spekulant och en mäklare – utan att något bud lämnas. De vill också understryka att Spekulanter inte lämnade något bud, vare sig vid telefonsamtalet eller vid något annat tillfälle, och att AM inte heller vid telefonsamtalet med NN skulle ha uttryckt att Spekulanter lämnat något bud.

Att NN kan ha tolkat Spekulantens intresse att förvärva fastigheten för 8 750 000 kr som ett erbjudande/bud betyder inte att AM uttryckte att ett bud hade lämnats. Något bud kom inte heller att registreras i budgivningslistan.

Det framstår inte heller som rimligt att AM på morgonen den 31 januari 2025 – ett halvt dygn efter att han tydligt förklarat för NN-YY att Spekulanter inte hade lämnat något bud och utan att AM eller TA därefter hade haft någon ytterligare kontakt med Spekulanter – skulle ha uttryckt att Spekulanter hade lämnat ett bud.

Skada

NN-YY hänvisar till FRN 97/20 och anför att de har bevisbördan för att säljarna skulle ha avstått från att sälja fastigheten för ett lägre pris än 8 800 000 kr. I nämnda FRN-ärende hade dock mäklaren inte informerat köparen om att bud återkallats.

Den 30 januari 2025 (kl. 22:09 och 22:22) informerades NN-YY om att det inte fanns något bud om 8 750 000 kr. Det är därför NN-YY som har bevisbördan för skadans storlek.

Kl. 21:48, fem minuter efter att det felaktiga "budet" om 8 750 000 kr vidarebefordrades till NN-YY, frågade de om säljarna fortfarande var intresserade av att "ta den på 8,8". Kl. 22:34 skrev AM att säljarna "håller fast på 8 800". Det visar att säljarna, innan det felaktiga "budet" vidarebefordrades, hade lämnat ett motbud på 8 800 000 kr. Den omständigheten – och att utgångspriset hade sänkts från 9 195 000 kr till 8 995 000 kr – innebär att det får det anses visat säljarna inte var villiga att sälja fastigheten för ett lägre pris än så. Säljarna har även skriftligen intygat att det inte var villiga att sälja fastigheten för ett lägre pris än 8 800 000 kr.

När NN-YY lämnade det vinnande budet, gjordes det med korrekta förutsättningar (jfr FRN 164/21). Mot bakgrund av ovan är det inte visat att NN-YY drabbats av skada.

Orsakssamband

NN-YY gör gällande att de drabbats av skada genom att de med budet om 8 800 000 kr avslöjade vad de var villiga att betala för fastigheten och att budgivningsprocessen sattes ur spel. Då de inte informerade säljarna om budet som hade lämnats på "helt fel premisser" – och då inte heller någon annan spekulant informerades om "budet" – brister det i orsakssambandet.

NN-YY tillade i huvudsak följande:*Händelseförloppet m.m.*

Efter AM:s felaktiga meddelande att det fanns ett bud från Spekulanter om 8 750 000 kr, höjde de sitt bud till 8 800 000 kr. AM försökte därefter rätta till situationen genom att förtydliga att något bud från Spekulanter inte förelåg. De hade dock hunnit lägga ett bud om 8 800 000 kr, vilket till följd av mäklarnas oaktsamhet lämnats på helt fel premisser. Det medförde att det syfte som låg bakom processen

– att en överenskommelse skulle ingås på marknadsmässiga grunder, där säljarsidan samt köparsidan för ett jämlikt förhandlingsspel där båda sidor strategiskt uppger minimipris respektive maxpris som successivt ändras under förhandlingsprocessen – kullkastades till fördel för säljarna och till nackdel för dem.

Mäklarna påstår att deras första bud om 8 800 000 kr inte vidarebefordrades till säljarna. Oavsett riktigheten i nämnda påstående hade budet trots allt framförts till mäklarna, som i egenskap av uppdragstagare till säljarna varit partiska i prisfrågan. Det ingår i fastighetsmäklares uppdrag att verka för att sina uppdragsgivare får högsta möjliga pris vid en fastighetsförsäljning. Mäklarnas vetskap om att de kunde erbjuda 8 800 000 kr var ett resultat av att AM framfört felaktiga uppgifter till dem.

Mäklarnas mottagande av det första budet om 8 800 000 kr, som lämnats på helt fel premisser, måste antas ha haft en påverkan på mäklarnas rådgivning till säljarna i prisfrågan och även bearbetning av säljarna när det gäller pris. I sammanhanget kan det noteras att det av den ingivna sms-konversationen mellan NN och AM framgår att AM tidigare i processen uttryckt att han skulle försöka bearbeta säljarna.

En förhandlingsprocess kan inte anses ske på marknadsmässiga villkor mellan två parter om den ena partens rådgivare, ombud eller uppdragstagare – som har eget incitament men även en skyldighet att värna för ett högre pris – genom att lämna felaktiga uppgifter får handfast information om vad den andra parten kan tänka sig att betala.

Mäklarna menar att det varken föreligger något orsakssamband eller någon skada när en mäklare, på helt fel premisser som orsakats av en mäklare, får ta del av en spekulants villighet till att lägga ett högre bud. Med ett sådant resonemang skulle man inte heller kunna hävda skada även om det var visat att mäklarna agerat uppsåtligt eller om de på annat otillbörligt sätt fått del av informationen.

Närmare om telefonsamtalet den 31 januari 2025

Den 31 januari 2025, det vill säga dagen efter att AM felaktigt framfört att det förelåg ett bud, sökte NN kontakt med AM för att få en förklaring om vad som hade föranlett det felaktiga meddelandet. Utifrån den reaktion som mäklarna hade fått kvällen innan – från dem i form av ett väsentligt högre bud efter att AM framfört det felaktiga budet – fanns det uppenbara incitament för mäklarna att skapa en bild av att det förelåg ett erbjudande. I telefonsamtalet mellan AM och NN den 31

januari berättade AM att Spekulanter lämnat ett erbjudande om att köpa fastigheten för 8 750 000 kr, men att de inte ville registrera erbjudandet som ett bud då det uppdagats att Spekulanter inte hade ordnat ett lånelöfte. Spekulanter skulle dock ordna lånelöfte och återkomma.

I omedelbar anslutning till telefonsamtalet återgav NN vad som hade sagts under telefonsamtalet i textmeddelande till sina föräldrar. I textmeddelandet angavs dels att en spekulant hade lämnat ett erbjudande, dels att anledningen till att ett bud inte skulle registreras var på grund av att det inte fanns något lånelöfte. Det finns således minst två delar i textmeddelandet som stödjer deras beskrivning av telefonsamtalet. Den sistnämnda delen är detaljerat beskriven och svår att tolka på ett annat sätt än det som de hävdar. Det är inte heller sannolikt att NN skulle ha missuppfattat AM i båda delar.

NN arbetar med kommersiella fastighets- och företagsöverlåtelser. Dialoger om indikativa intressen och finansieringsfrågor, som mäklarna menar är vanligt förekommande inom deras bransch, är även vanliga inom NN:s arbetsområde. Det är en grundläggande del av hans arbete att förstå skillnaden mellan ett indikativt intresse och ett erbjudande.

Skada och orsakssamband

Det bud som de lämnade under och efter telefonsamtalet den 31 januari 2025 med AM lämnades på helt fel premisser, vilka grundade sig i att AM vilselett dem.

De håller fast vid vad de tidigare anfört, det vill säga att det är vanskligt att uttala sig om säljarnas hypotetiska minimipris om budgivningsprocessen hade gått rätt till. Detta förändras inte av att säljarna i efterhand uttryckt att de inte var villiga att gå under det pris som de erhöll.

TA och AM tillade följande:

De bestrider påståendet att deras vetskap om att NN-YY var villiga att betala 8 800 000 kr hade påverkan på säljarna och deras beslut att inte sälja fastigheten för ett lägre pris än så. Som redogjorts för vidarebefordrades inte NN-YY:s "bud" till säljarna och säljarna hade, innan NN-YY lämnade "budet" om 8 800 000 kr, lämnat ett motbud på samma belopp.

Vad gäller telefonsamtalet mellan AM och NN den 31 januari 2025 vill de understryka att ingen av dem hade någon ytterligare kontakt med spekulanter, som hade uttryckt ett intresse att köpa fastigheten för 8 750 000 kr, efter TA:s telefonsamtal med spekulanter den 30 januari 2025 och efter att AM samma dag förklarat

för NN-YY att det inte fanns något bud på den nivån. Att NN-YY kände till att det fanns ett intresse från spekulanten på den nivån, och kanske på en högre nivå efter att spekulanten fått lånelöfte, kan däremot förklara varför NN-YY lämnade ett bud om 8 800 000 kr för att få till ett snabbt avslut. Det framgår även av sms-konversationen mellan AM och NN att NN-YY var angelägna om att få till stånd ett köp. Den 31 januari 2025 skickade NN flera meddelanden till AM och frågade om denne fått tag i säljarna och om säljarna accepterade deras bud.

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 AM den 30 januari 2025 kommunicerade ett icke existerande bud om 8 750 000 kr till NN-YY. Det har inte påståtts att AM hade fog för att tro att budet existerade. Det är därmed klarlagt att han agerade oaktsamt i den delen.

Parterna är också överens om att NN-YY samma dag, efter att de hade fått kännedom om det icke existerande budet, lade ett bud om 8 800 000 kr.

Vidare är parterna överens om att AM senare samma dag kontaktade NN-YY och förklarade att det inte existerade något bud på 8 750 000 kr. Det medförde att NN-YY samma dag återkallade sitt bud på 8 800 000 kr och i stället lade ett bud på 8 700 000 kr.

Därefter går uppgifterna delvis isär. Enligt NN-YY uppgav AM vid ett samtal dagen därpå, den 31 januari 2025, att det fanns ett "erbjudande" från spekulanten att köpa fastigheten för 8 750 000 kr, men att spekulanten ännu inte hade något lånelöfte. Enligt mäklarna uppgav AM att spekulanten "var intresserad på en nivå om 8 750 000 kr" och att något lånelöfte ännu inte fanns.

Av det efterföljande händelseförloppet är följande klarlagt.

Vid samtalet med AM den 31 januari 2025 lade NN-YY ett bud om 8 750 000 kr, detta för att matcha det påstådda "erbjudande/intresse" som den andra spekulanten hade aviserat. Säljarna accepterade inte budet, vilket medförde att NN-YY lade ett nytt bud om 8 800 000 kr. Köpekontrakt med 8 800 000 kr som köpeskilling undertecknades därefter den 3 februari 2025.

Det NN-YY gjort gällande är följande: På grund av det icke existerande budet på 8 750 000 kr lade de ett bud om 8 800 000 kr. Även om budet kanske inte vidarebefordrades till säljarna, innebär det att *mäklarna* fick veta att de hade vilja och möjlighet att i vart fall betala 8 800 000 kr för fastigheten. Därigenom sattes den normala budgivningsprocessen ur spel, vilket ledde till att priset blev högre än vad det annars skulle ha blivit.

Av det sagda följer att det saknar betydelse hur AM uttryckte sig vid samtalet den 31 januari 2025, när han korrigerade sitt tidigare besked om budet på 8 750 000 kr. Det skadeståndsgrundande moment som påståtts består ju i att mäklarna fick veta att NN-YY var beredda att betala minst 8 800 000 kr för fastigheten, men det fick mäklarna veta redan den 30 januari 2025, när NN-YY lade sitt första bud om 8 800 000 kr. Det påverkades inte av vilka uppgifter som AM lämnade vid samtalet dagen därpå.

I frågan om AM:s oaktsamhet orsakat någon skada gör nämnden följande bedömning.

Det torde i och för sig vara riktigt att spekulanter i allmänhet inte vill avslöja för en mäklare hur långt deras betalningsvilja sträcker sig. Men från det konstaterandet till att slå fast att mäklarens vetskap om betalningsviljan orsakade en högre köpeskilling är det ett stort steg. Till saken hör också att en säljare eller mäklare inte kan räkna med att ett bud nödvändigtvis avspeglar spekulantens verkliga betalningsvilja eller betalningsförmåga, jfr rättsfallet NJA 2016 s. 39 (p. 12).

I det konkreta fallet har mäklarna oemotsagda uppgett – och nämnden anser att uppgiften kan läggas till grund för bedömningen – att säljarna lade ett motbud på

8 800 000 kr redan innan NN-YY lade sitt första bud på 8 800 000 kr. Att säljarna stod fast vid motbudet efter det att NN-YY hade sänkt sitt bud till 8 700 000 kr framstår som fullt rimligt. Det är inte visat – eller ens sannolikt – att det överenskomna priset hade sin grund i att mäklarna (och möjligen även säljarna) kände till NN-YY:s betalningsvilja. Det gäller inte minst då säljarna, enligt vad NN-YY uppgett, inte var särskilt nöjda med köpeskillingen.

Sammanfattningsvis är det inte visat att AM:s oaktsamhet orsakade någon skada. NN-YY:s krav kan därför 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, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Johan Nordenfelt, fastighetsmäklarrepresentant, Per Isberg, fastighetsmäklarrepresentant och Guy Wallster, fastighetsmäklarrepresentant. Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin. 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.