

**Anmälare**

NN

**Motparter**

1. YY
2. ZZ

*Ombud för 1 och 2:*

Försäkringsjuristen PD

**Vad saken gäller**

Skadestånd

---

**BESLUT**

NN har inte rätt till ersättning.

---

**YRKANDE M.M.**

NN har begärt att YY och ZZ, som det får uppfattas solidariskt, ska betala 50 000 kr.

YY och ZZ har motsatt sig kravet. De har inte angett om de godtar det begärda beloppet som rimligt i och för sig.

**BAKGRUND**

NN planerade att sälja sin bostadsrättslägenhet i X-orten. För ändamålet anlidade hon fastighetsmäklaren AW, verksam vid Mäklarföretaget i X-orten.

YY och ZZ ("Mäklarna") var vid den aktuella tidpunkten kollegor med AW.

Enligt NN kontaktade Mäklarna en spekulant på hennes lägenhet och förmådde spekulanten att intressera sig för en annan lägenhet i samma fastighet, som förmedlades av YY.

NN:s lägenhet såldes senare till den aktuella spekulanten för 3 450 000 kr. Enligt NN minskade priset med 50 000 kr på grund av att Mäklarna hade intresserat spekulanten för den andra lägenheten.

Nämnden kommer först att återge det som parterna har anfört. Under rubriken "Nämndens bedömning" kommer nämnden att förklara varför den anser att Mäklarna inte är ersättningskyldiga.

**VAD PARTERNA HAR ANFÖRT****NN**

Mäklarna har agerat på ett sätt som påverkade försäljningen av hennes bostad och orsakade en ekonomisk förlust.

Den 8 juli 2025 kl. 18:15 hölls en privat visning av hennes lägenhet för en spekulant som tidigare visat stort intresse och fått lånelöfte på 3 500 000 kr. Hon och spekulanten var muntligen överens om ett köp på den nivån.

Två timmar före visningen blev spekulanten kontaktad av Mäklarna och erbjöds en likvärdig lägenhet i samma fastighet, men 300 000 kr billigare.

Mäklarna bjöd in spekulanten till visning av den andra lägenheten kl. 19:00, direkt efter visningen av hennes lägenhet. Det resulterade i att spekulanten inte ville gå vidare enligt deras tidigare överenskommelse.

Affären slutfördes med spekulanten till ett pris om 3 450 000 kr, det vill säga 50 000 kr lägre än det ursprungligen överenskomna priset.

Det som skett utgör en klar intressekonflikt inom mäklarbyrån.

Medan hon haft en pågående försäljningsprocess med en intresserad spekulant via sin mäklare AW, har en kollega inom samma kontor aktivt påverkat affären negativt – i direkt konkurrens och i eget säljuppdrag. Det är ett allvarligt brott mot den lojalitetsplikt och opartiskhet som fastighetsmäklare enligt lag är skyldiga att upprätthålla. Det strider mot både fastighetsmäklarlagen och god mäklarsed.

Hon har fått bekräftelse från köparen på att denne kontaktades av mäklaren som var ansvarig för den andra lägenheten, vilket påverkade köparens agerande.

Hennes mäklare AW kan vittna om händelseförloppet. AW har förklarat att han inte delade informationen internt, utan endast lade upp uppgifter om visningen i det interna systemet – vilket sannolikt möjliggjorde att en kollega tog del av dem och därefter kontaktade köparen.

YY var ansvarig mäklare för den andra lägenheten.

## Mäklarna

### *Bakgrund*

Den 3 december 2024 tecknade NN uppdragsavtal med AW avseende försäljning av sin lägenhet ("NN:s lägenhet"). I samma byggnad hade YY förmedlingsuppdrag för en annan bostad ("Lägenhet nummer 2"). YY var ansvarig mäklare och tog hjälp av ZZ för visning av Lägenhet nr 2 den 29 juni 2025.

NN har uppgett att det i samband med visning av hennes lägenhet den 29 juni var en spekulant som visade intresse och ville komma på en privatvisning den 8 juli 2025. NN har uppgett att Mäklarna kontaktade spekulanten och uppmanade henne att komma att titta på Lägenhet nummer 2 samt bokade in den privatvisningen så att den skulle sammanfalla med spekulantens privatvisning av NN:s lägenhet.

NN har vidare uppgett att hon och spekulanten hade diskuterat ett pris på 3,5 miljoner kr, vilket var det lånelöfte spekulanten hade. Spekulanten lade därefter ett bud på 3 450 000 kr och NN påstår att Mäklarnas agerande – att visa Lägenhet nr 2 – var orsaken till att spekulanten la ett bud som var lägre än det som det tidigare hade pratats om.

### *Deras redogörelse*

Spekulanten kom på visning av Lägenhet nummer 2 den 29 juni 2025. Spekulanten kunde dock inte komma in i lägenheten, varpå hon sms:ade och ringde YY. YY, som

var ledig den dagen, skickade över informationen till ZZ. ZZ ringde spekulanten och berättade att man behövde boka sig för visning.

Under ZZ:s samtal med spekulanten den 29 juni 2025, frågade spekulanten om ZZ hade fler lägenheter i [område], eftersom det var just en trea som spekulanten var intresserad av. ZZ föreslog två andra lägenheter och sa att hon kunde privatvisa dessa i samband med Lägenhet nr 2. Spekulanten tackade för hjälpen och de kom överens om att ha en privatvisning den 1 juli 2025. Spekulanten kom dock inte till visningen eftersom hon hade skadat sig och låg på akuten.

Spekulanten ringde upp ZZ den 8 juli 2025 och sa att hon hade bestämt sig för att antingen köpa NN:s lägenhet eller Lägenhet nr 2. Spekulanten frågade ZZ om hon kunde visa Lägenhet nr 2 kl. 19 samma kväll, vilket fungerade. Spekulanten informerade därefter ZZ om att hon skulle gå vidare med NN:s lägenhet eftersom spekulantens dotter inte ville bo för nära lekplatsen, vilken låg strax under Lägenhet nr 2.

#### *Rättslig grund saknas*

En köpares eller säljares rätt att framställa skadeståndskrav mot en mäklare regleras genom 3 kap. 25 § FML, "Om fastighetsmäklaren uppsåtligt eller av oaktsamhet åsidosätter sina skyldigheter enligt 1, 3, 4 eller 6-21 §§, ska mäklaren ersätta den skada som till följd av detta drabbar köparen eller säljaren". I lagkommentaren anges "[...] Det är också den enskilde mäklaren som är part i förmedlingsuppdraget och skadeståndsskyldig enligt FML." samt "Mäklaren har ett kontraktuellt förhållande med sin uppdragsgivare, vanligen säljaren, men har skadeståndssanktionerade förpliktelser gentemot såväl uppdragsgivaren som dennes motpart. Skadeståndsskyldigheten i FML innebär att såväl köpare som säljare kan ha rätt till skadestånd för ren förmögenhetsskada.", se Melins kommentar till 3 kap. 25 § 1 st. FML.

Anmälaren har inget förmedlingsuppdrag med Mäklarna hon framställt krav mot. Det saknas således rättslig grund för det framställda kravet och Anmälarens krav bör redan på denna grund avslås.

Kravet har framställts mot två mäklare och det stämmer att flera mäklare kan vara skadeståndsskyldiga. Det avser dock åtgärder som företas av flera mäklare inom ramen för sitt uppdrag, inte någon annans uppdrag.

Redan på denna grund saknas det alltså förutsättningar för skadeståndsansvar, vi kommer trots det att lämna inställning avseende kriterierna i FML för skadeståndsansvar utifall nämnden skulle vara av annan uppfattning.

*De har inte varit oaktsamma*

De har blivit kontaktade av spekulanten som visade intresse för Lägenhet nr 2. Mäklarna är inte de som initierat kontakt med spekulanten utan har, på hennes förfrågan, bokat in en privatvisning. Som spekulant har man rätt att vara intresserad av objekt i samma byggnad, gå på vilken visning man vill och lägga det bud man vill.

Det mest sannolika händelseförloppet framstår som att det varit två visningar i samma byggnad den 29 juni 2025: NNs lägenhet samt Lägenhet nr 2 (som man behövde boka in sig på). Spekulanten ville närvara på båda visningarna, vilket styrks av insända skärmdumpar. Spekulanten kontaktade YY, som i sin tur kontaktade ZZ med informationen. Spekulanten har den 29 juni 2025, under visningstid enligt Hemnet, sms:at YY och sagt att hon inte kunde komma in samt ringt henne fyra gånger mellan kl. 10:29 och 10:37 eftersom spekulanten ville se lägenheten som YY förmedlade. Deras agerande har varit korrekt, de kan inte neka en spekulant att komma på visning bara för att en mäklare som är verksam på samma byrå förmedlar en bostad i samma byggnad, det vore befängd.

*NN har inte lidit någon skada*

NN har uppgett att spekulanten berättade att hon hade ett lånelöfte på 3,5 miljoner kr och att båda varit överens om att det var ett acceptabelt pris för lägenheten.

Att det varit diskussioner avseende en eventuell nivå saknar relevans eftersom spekulanten uppenbarligen varit intresserad av flera lägenheter och lagt ett bud utifrån vad hon ansåg att NN:s bostad varit värd. Trots den "överenskommelse" som NN hänvisar till, lades det inget bud förrän den 10 juli 2025. Det får anses vara en naturlig sak – att potentiella köpare går på visning på flera objekt för att bilda sig en uppfattning om vad man är intresserad av samt vilket pris man är villig att er lägga. NN fick ett bud på sin lägenhet som hon valde att acceptera och som spekulanten var villig att betala. Att NN hoppades kunna få mer, eller trodde att hon skulle få mer för att spekulanten fått ett högre lånelöfte än det bud hon lade, innebär inte att NN lidit skada.

**NN tillade i huvudsak följande:***Bakgrund*

Hon tecknade uppdragsavtal med AW den 3 december 2024. Under försäljningsprocessen visade en spekulant, SF, tydligt intresse för hennes lägenhet. De hade diskuterat ett pris om 3,5 miljoner kr, vilket motsvarade SF:s lånelöfte. Efter detta kontaktades SF av ZZ, som arbetade tillsammans med YY. Mäklarna bokade in visning av en annan lägenhet i samma byggnad, på våning 2.

Efter den kontakten lade SF ett bud som var 50 000 kr lägre än det belopp de tidigare talat om. Hon menar att detta berodde på Mäklarnas agerande – att de styrde SF mot en annan lägenhet i samma förening, vilket påverkade SF:s uppfattning om värdet på hennes bostad.

*Bevisning*

Hon åberopar som bevis ett mejl från köparen SF, som visar att det var ZZ som tog kontakt med henne angående den andra lägenheten. Mejlet visar tydligt att ZZ kontaktade spekulanten och aktivt erbjöd visning av ett konkurrerande objekt i samma förening.

*Bemötande av Mäklarnas yttrande*Rättslig grund

Mäklarna menar att hon inte haft uppdragsavtal med YY eller ZZ, och att hennes krav därför saknar rättslig grund.

Enligt 3 kap. 25 § fastighetsmäklarlagen är en mäklare skyldig att ersätta skada som uppkommer till följd av att mäklaren uppsåtligt eller av oaktsamhet åsidosätter sina skyldigheter enligt lagen. Detta gäller även gentemot tredje man, exempelvis säljare eller köpare i annan förmedling), när mäklarens agerande orsakar skada. Hon grundar alltså sitt krav på Mäklarnas oaktsamma och illojala agerande som lett till ekonomisk skada för henne.

Oaktsamhet och illojalt agerande

Mäklarna kände till att SF var intresserad av hennes bostad men valde ändå att ta kontakt med SF för att visa ett annat objekt i samma byggnad.

Det är inte förenligt med den opartiskhet och lojalitet som krävs i mäklarverksamhet. En mäklare får inte gynna ett annat uppdrag på bekostnad av en säljare i

samma förening. Det skapade en direkt intressekonflikt och underminerade hennes försäljning.

### Skadan

Innan Mäklarna blandade sig i hade hon och SF talat om priset 3,5 miljoner kr. Efter Mäklarnas kontakt lade SF ett bud på 3 450 000 kr, vilket hon till slut accepterade. Skillnaden om 50 000 kr motsvarar hennes förlust.

Det framstår som klart att prisreduktionen uppstod till följd av Mäklarnas påverkan.

### UTREDNINGEN

NN har gett in en vittnesattest från spekulanten SF med följande innehåll:

Jag har varit i kontakt med flera mäklare angående [REDACTED]. Vi hade planerat att titta på båda lägenheterna på [REDACTED] 82, på våning 2 och våning 5, under samma dag. Tyvärr kunde vi inte se våning 2 vid första tillfället, eftersom mäklaren [REDACTED] meddelade att visningen inte var anmäld och därför hade tagits bort. Däremot lyckades vi se lägenheten på våning 5 tillsammans med [REDACTED], och vi tyckte mycket om den.

Samtidigt hade vi bokat in ytterligare en visning, och samma dag hörde [REDACTED] av sig. Jag bad då om att få möjlighet att även se våning 2 för att kunna fatta ett välgrundat beslut. Vi fick till slut se den, men den motsvarade tyvärr inte alls våra förväntningar

### 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*

I vittnesattesten från SF – se ovan under rubriken "Utredningen" – anges att hon hade aviserat intresse för den andra lägenheten innan hon blev uppringd av ZZ, men att hon inte kunnat gå på visningen. Att ZZ tog kontakt med SF för att erbjuda en ny visning framstår inte på något sätt som kontroversiellt eller felaktigt. Tvärtom: om Mäklarna hade vägrat SF en visning av den andra lägenheten med motiveringen att SF även var intresserad av NN:s lägenhet, hade säljaren av den andra lägenheten med fog kunnat kräva skadestånd eller i vart fall nedsättning av provisionen. Mäklarna hade också riskerat en disciplinär påföljd från Fastighetsmäklarinspektionen.

Redan av nu angivna skäl kan NN:s krav inte bifallas. Nämnden vill dock tillägga följande.

NN har inte visat att SF var beredd att betala 3 500 000 kr för lägenheten – hon har inte ens påstått att SF skulle ha lagt ett konkret bud på 3 500 000 kr utan endast uppgett att de hade "talat om" det beloppet. Inte heller har NN visat att det berodde på den andra lägenheten att priset för hennes lägenhet blev lägre än 3 500 000 kr. Tvärtom framgår det av vittnesattesten från SF att den andra lägenheten inte motsvarade hennes förväntningar. Med andra ord torde den andra lägenheten inte ha utgjort någon verklig konkurrent till NN:s lägenhet, och därmed inte heller påverkat SF:s betalningsvilja.

Vid denna bedömning saknas det anledning att ta ställning till om NN hör till den skadeståndsberättigade kretsen i förhållande till Mäklarna. Det kan ändå nämnas att enligt fastighetsmäklarlagen är det köpare och säljare som kan ha rätt till skadestånd, det vill säga den som är köpare eller säljare *i förhållande till den förmedlande mäklaren*. I praxis har man varit restriktiv med att låta ytterligare personer ingå i kretsen av skadeståndsberättigade, jfr t.ex. rättsfallet RH 1994:122, Hovrätten för Västra Sveriges dom i mål T 123-99, Uppsala tingsrätts dom i mål T 6902-21 och FRN 41/25.

#### *Övrigt*

Mäklarna har gett in AW:s budgivningslista som bevisning i ärendet, något som kan väcka betänkligheter. Om det var så att AW överlämnade budgivningslistan till Mäklarna, trots vetskap om att Mäklarna tänkte använda den som bevisning i en

tvist mellan dem och NN, innebär det att AW satte sin lojalitet med Mäklarna före sin lojalitet mot NN. Det var i så fall felaktigt. Att Mäklarna eventuellt hade kunnat få tillgång till budgivningslistan genom att vända sig till domstol och begära edition enligt 38 kap. 2 § rättegångsbalken saknar betydelse.

Nämnden nämner detta endast för kännedom. Någon betydelse för utgången av ärendet har det inte haft.

---

På nämndens vägnar:

---

Ingemar Persson

## INFORMATION

I beslutet har deltagit: f.d. justitierådet Ingemar Persson, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiesel, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Johan Nordenfelt, fastighetsmäklarrepresentant, Per Isberg, fastighetsmäklarrepresentant och Lars-Erik Nykvist, 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.