

Anmälare

NN och YY

Ombud:

Jur kand AAG

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen AS

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN och YY har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN och YY har begärt att Mäklaren i första hand ska betala 2 005 000 kr, i andra hand 1 255 000 kr och i tredje hand 555 000 kr. På beloppen har de begärt ränta enligt 6 § räntelagen från den 7 november 2024 till dess betalning sker.

Mäklaren har motsatt sig kravet och inte godtagit det begärda beloppet som rimligt i och för sig. Han har inte heller accepterat sättet att beräkna ränta. För egen del har han begärt att ett eventuellt skadestånd ska jämkas, i första hand till noll.

BAKGRUND

Den 15 oktober 2024 köpte NN och YY ("makarna NN") en fastighet i Staden för 4 505 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Enligt makarna NN presenterade Mäklaren ett s.k. falskt bud om 4 500 000 kr, som de bjöd mot. I varje fall underlät Mäklaren att informera dem om att budet senare återkallades. Skadeståndet har de beräknat som differensen mellan köpeskillingen och fastighetens marknadsvärde.

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

Makarna NN

Mäklaren har vilselett dem

Mäklaren har agerat i strid med både god fastighetsmäklarsed enligt fastighetsmäklarlagen samt god marknadsföringsed enligt marknadsföringslagen och därigenom orsakat dem en ren förmögenhetsskada om i första hand 2 005 000 kr.

Genom en rad omständigheter har Mäklaren vilselett dem och därigenom otillbörligen, genom uppsåt, grov oaktsamhet eller i vart fall normal oaktsamhet, påverkat deras möjlighet att fatta ett välgrundat affärsbeslut.

Den 8 oktober 2024 lämnade de ett, enligt Mäklarens påstående, vinnande motbud om 4 505 000 kr. Vid denna tidpunkt var fastighetens marknadsvärde, enligt en oberoende mäklarvärdering, 2 500 000 kr. Fastigheten hade utannonserats av Mäklaren till ett utgångspris om 4 975 000 kr.

De gör gällande att fastigheten marknadsförts till ett ovanligt högt utgångspris, som väsentligen överskred dess faktiska marknadsvärde med cirka 2 475 000 kr, sett till vad andra fastigheter av liknande slag på orten sålts för. Fastigheten var i bristfälligt skick, hade omfattande renoveringsbehov, begränsade byggmöjligheter

(högst 80 kvm boyta), såldes med friskrivningsklausul och hade därmed en låg efterfrågan.

Efter visningen den 6 oktober 2024 nekades de av Mäklaren att lägga ett bud på fastigheten. Mäklaren uppgav i telefon att det var "för tidigt" att ta emot ett bud eftersom det skulle hållas fler visningar. Genom att aktivt förhindra dem från att inleda budgivningen vid detta skede, fråntog Mäklaren dem möjligheten att delta i en rättvis och äkta budgivningsprocess.

Den 8 oktober 2024, två dagar efter visningen och första samtalet, kontaktade Mäklaren dem och meddelade att ett bud om 4 500 000 kr hade inkommit från en annan person vid namn MW. De blev förvånade över att någon annan fått lämna bud innan dem, men kontrade med ett motbud om 4 505 000 kr.

Mäklaren kontaktade dem en kort tid därefter och berättade att de hade vunnit budgivningen. Varken vid det tillfället, eller dessförinnan eller därefter, blev MW informerad av Mäklaren om att de hade lämnat ett bud. Det ger stöd för att MW innan köpet inte blev informerat om att hon var med i en budgivningsprocess eller att det fanns ett motbud från dem.

MW har meddelat att hon aldrig har lämnat ett bud eller haft för avsikt att delta i en budgivning. Mäklaren har därmed genom sitt agerande skapat en fiktiv konkurrenssituation, som direkt har påverkat deras affärsbeslut efter att ha blivit otillbörligen hindrade att delta i en budgivning på rättvisa villkor och efter att de av Mäklaren fått en uppenbart felaktig uppfattning om fastighetens marknadsvärde.

Mäklaren skapade en budgivningsprocess på en prisnivå som inte hade varit möjlig att uppnå om inte utgångspriset hade lagts på överdrivet höga 4 975 000 kr samt om ett falskt bud inte hade registrerats. Det sistnämnda medförde att de vilseledades om att det fanns ett konkurrerande intresse på denna prisnivå.

Sammantaget har Mäklaren vilselett dem och orsakat skada genom att:

- sätta ett utgångspris som väsentligt översteg fastighetens marknadsvärde,
- förhindra dem från att lägga ett första bud,
- registrera ett falskt första bud från en person som inte hade för avsikt att lämna något bud eller på annat sätt delta i en budgivning, och därigenom manipulerat deras prisförväntningar och förlett dem att lämna ett motbud, samt

- lämna falska uppgifter till dem genom att säga att de hade vunnit en budgivning när att så inte var fallet och inte ta dem ur denna villfarelse.

Mäklaren har på nämnda sätt orsakat deras skada eftersom de har otillbörligen vilseletts och/eller påverkats till att köpa fastigheten till ett mycket högre pris än de hade behövt betala eller hade gått med på att betala, om deras affärsbeslut hade grundat sig på rättvist informationsunderlag, exempelvis att de hade haft vetskap om fastighetens faktiska marknadsvärde och fått en rättvis budgivningsprocess.

Skadestånd

Storleken på skadeståndet bör inte bedömas utifrån vad säljaren ville sälja fastigheten för, utan utifrån vad en köpare i allmänhet hade betalat för fastigheten om ett marknadsmässigt försäljningspris hade satt som utgångspris, eller att köparen i vart fall fått kännedom om fastighetens marknadsvärde, samt att Mäklaren hade tillåtit dem lämna ett första bud och inte hade registrerat ett falskt första bud på 4 500 000 kr.

Till skillnad från rättsfallet NJA 2016 s. 39 saknas det i detta fall andra konkurrerande bud under det falska budet, varför det i denna situation, sett till det faktiska marknadsvärdet, saknas en naturlig markör för hur högt budgivningen skulle ha gått i en verklig konkurrenssituation.

Högsta domstolen uttalade i NJA 2016 s. 39 att den som drabbats av skada i en sådan situation i princip har bevisbördan för skadans storlek. Samtidigt slog HD fast att när ett bedrägligt beteende har påverkat budgivningen, bör utgångspunkten vara att skadan motsvarar skillnaden mellan den faktiskt erlagda köpeskillingen och det högsta konkurrerande budet med visst påslag – även om det inte går att exakt fastställa vad det slutliga budet skulle ha blivit. Den osäkerhet som uppstår till följd av det bedrägliga förfarandet ska, enligt HD, drabba den som orsakat manipuleringen, inte köparen.

I det nu aktuella fallet är det varken relevant eller skäligt att fokusera på ett högsta konkurrerande bud, eftersom ett sådant inte fanns, och inte heller från vad säljaren "kunde ha accepterat". Prövningen måste ske utifrån vad en genomsnittlig, rimligt informerad och icke vilseledd köpare hade varit beredd att betala i en öppen och korrekt genomförd budgivningsprocess med information om fastighetens marknadsvärde. Det är alltså marknadsvärde – med eventuellt visst påslag för normal budgivningsdynamik – som utgör en rättvisande utgångspunkt för att fastställa skadans omfattning.

De har köpt fastigheten till ett pris som uppenbart överstiger vad de skulle ha önskat och behövt betala, om deras beslut hade grundats på ett korrekt informationsunderlag och en äkta budgivningsprocess. Skadan motsvarar skillnaden mellan köpeskillingen och det belopp som i en opåverkad försäljningsprocess rimligen hade utgjort det högsta budet – det vill säga högst sannolikt det faktiska marknadsvärdet med utgångspunkt i en normal budgivning vid budgivningstillfället.

Ränta

Ränta enligt 6 § räntelagen ska utgå från den 7 november 2024, den dag då de betalade köpeskillingen för fastigheten.

Händelseförloppet i en tidslinje

Den 6 oktober 2024 gick de på visning av fastigheten. Samma dag anmälde de intresse genom att skriva upp sina namn och telefonnummer på en lista.

Samma dag kl. 13.53 skickade de ett mejl till Mäklaren om att de var fortsatt intresserade, som denne inte svarade på.

Samma dag kl. 18:50:40 ringde de till Mäklaren för att lämna ett bud på fastigheten. Samtalet pågick i 45 sekunder. Under samtalet nekade Mäklaren dem att lämna ett första bud eftersom han ansåg att det var för tidigt, då han skulle hålla fler visningar.

Den 8 oktober 2024 kontaktades MW av Mäklaren per telefon. Enligt MW var samtalet kort och innefattade endast diskussioner om fastigheten och dess skick och att skicket var tvunget att utredas innan hon kunde bestämma sig för att vilja köpa. MW lämnade vare sig ett bud, visade intresse för att delta vid en budgivning eller uppfattade det som att hon under eller efter samtalet deltog i en budgivning. Trots det framgår det av budgivningslistan att MW den 8 oktober 2024 kl. 09:27:23 lämnade ett bud om 4 500 000 kr på fastigheten.

Samma dag, den 8 oktober 2024 kl. 10:20:32 hade de och Mäklaren ett åtta minuter och 23 sekunders långt telefonsamtal. I samtalet berättade Mäklaren att en person hade lämnat ett bud på 4 500 000 kr, något som de blev förvånade över eftersom de ville lämna det första budet. I samtalet lämnade de ett motbud på 4 505 000 kr. Motbudet registrerades i budlistan under pågående samtal.

I nära samband med ovanstående omständigheter kontaktade Mäklaren dem igen och berättade att de vunnit budgivningen. Emellertid hade MW, som alltså hade

enligt Mäklaren lämnat ett bud, aldrig fått information om att hon lämnat ett bud och att det fanns ett motbud.

Den 8 oktober 2024 kl. 11:23 kontaktade en mäklare på Mäklarfirman i Staden vid namn CB och uttryckte följande orosmoment i mejl till denne:

- att budgivningen gått märkligt till,
- att Mäklaren betedde sig lite konstigt genom att vara hånfull och reagera underligt när de höjde budet med 5 000 kr,
- att Mäklaren informerat om att han endast skötte budgivningsprocessen via telefonsamtal, att budgivning inte kommer ske via bank-ID och att han heller inte ville ha något sms eller mejl med bud.
- att Mäklaren trots det första budet och deras motbud inte ville ändra status på annonsen till att budgivning pågår eller registrera inkomna bud på hemsidan, och
- att Mäklaren sagt att han kör "old school", med papper och penna, att han antecknar alla bud som han sen skriver in i sin dator samt
- att de tyckte det kändes lite otryggt.

Den 9 oktober 2025 svarade mäklaren på Mäklarfirman följande: "Ursäkta för sent svar, han [Mäklaren] är känd för att köra old school, han är väldigt speciell, men jag tycker inte ni behöver oroa er".

Efter att de lämnade motbudet pratade de även med fastighetsmäklaren SK, som de träffade av en slump. SK är kollega till Mäklaren på Fastighetsförmedlingbolaget. SK sa att Mäklaren är old school och bedriver sina budgivningsprocesser med papper och penna samt att de inte behövde vara oroliga eftersom Mäklaren var en bra mäklare som ofta sålde dyra och exklusiva bostäder.

De hade mot bakgrund av ovan nämnda omständigheter inte någon anledning att ifrågasätta om budgivningen hade skett på ett korrekt sätt. Särskilt då de fått höra från flera av Mäklarens kollegor inom mäklarbranschen – både på samma ort och i ett fall inom samma företagsverksamhet – att Mäklaren hade arbetat länge som mäklare och att hans tillvägagångssätt vid budgivning var välkänt på orten och inte avvek från hur han normalt jobbade.

I slutet av januari 2025, efter köpet, mottog de en underrättelse från Skatteverket om grundläggande beslut av fastighetens taxeringsvärde för år 2025. I beslutet

angavs att boytan var 79 kvm, vilket inte stämde överens med uppgiften om 98 kvm som Mäklaren hade angett i objektsbeskrivningen. Det visade sig dock senare efter mätning att den faktiska boytan trots allt uppgick till 98 kvm, då även övervåningen skulle räknas med.

Den befarade avvikelserna kring boytans riktighet hade dock redan väckt en stark oro hos dem i frågan om Mäklaren hade lämnat felaktiga uppgifter i andra avseenden. Det var i samband med detta som de vidtog andra utredningsåtgärder relaterat till Mäklarens hantering av försäljningen, vilket resulterade i att de också kom att ifrågasätta budgivningsprocessens korrekthet.

När de den 6 februari 2025 kontaktade MW, vars telefonnummer fanns angivet i budlistan, fick de till sin stora förvåning veta att MW aldrig lämnat något bud på fastigheten. Hon reagerade med förvåning och viss upprördhet över att vara registrerad i budförteckningen och sa att hon inte alls hade deltagit i någon budgivning. Hon förklarade att hon visserligen hade anmält intresse för fastigheten, men att hon därefter kontaktade Mäklaren för att meddela att hon inte längre var intresserad eftersom byggnaden var för liten för hennes behov.

Den 10 februari 2025 hade deras ombud ett cirka 20 minuter långt telefonsamtal med MW, som vid upprepade tillfällen bekräftade att hon aldrig deltagit i någon budgivning avseende fastigheten. Vidare skrev MW i ett mejl till ombudet att "jag upplevde inte att jag deltog i en budgivning".

Mäklaren

Budgivning

Han förnekar att han skulle ha antecknat ett s.k. falskt bud. Under alla omständigheter har det inte funnits några tvivel från hans sida att MW lämnade ett bud. Hon lämnade den 8 oktober 2024 ett bud om 4 500 000 kr. Mäklare är enligt lag skyldiga att anteckna alla bud som kommer in.

I det inspelade samtalet uppger MW att det är fullt möjligt att han kan ha uppfattat att hon har lämnat ett bud. Även bud med förbehåll utgör ett bud. Vidare uppger MW i samtalet att hon återkallade budet två dagar senare – ett bud kan rimligtvis inte återkallas om det inte har lämnats från början.

Det är korrekt att MW återkallade budet vid ett senare tillfälle. Han kan inte minnas om MW meddelade honom att budet återkallades innan fastigheten såldes. Han kan av den anledningen inte medge oaktsamhet i denna del.

Utgångspris

Det bestrids att fastigheten skulle ha utannonserats till ett för högt pris eller att det satta utgångspriset skulle utgöra ett oaktsamt agerande. Utgångspriset avspeglade vad säljarna ville sälja fastigheten för. Utgångspriset speglar också ett bedömt marknadsvärde från hans sida.

Även om marknadspriset hade varit lägre än utannonserat utgångspris, hade det inte utgjort ett oaktsamt agerande från hans sida. Frågan om att utannonsera ett objekt för ett högre pris än bedömt marknadsvärde är prövad av Högsta Förvaltningsdomstolen i rättsfallet HFD 2025 ref. 4. Där uttalade HFD att utgångspris och marknadsvärde inte är samma sak, och en eventuell villfarelse hos potentiella köpare om vad ett utgångspris ger uttryck för inte kan leda till att marknadsföringen ska anses vara vilseledande. Eller med andra ord – risken för att betala en högre köpeskillning än marknadsvärdet ligger på köparen.

Skada

Det bestrids att Anmälarna har lidit skada. Det bestrids vidare att skadan ska beräknas på det sätt som görs gällande – alltså en beräkning utifrån lagt bud och påstått marknadsvärde.

För beräkningen av en skada som lidits till följd av en falsk budgivning ska utgångspunkt tas i skillnaden mellan det pris som köparna har betalat och det pris som köparna skulle fått köpa objektet för om några falska bud aldrig förekommit. Detta belopp bestäms dels utifrån hur högt en konkurrerande budgivare varit beredd att gå, dels vilket pris säljarna hade varit beredda att sälja bostaden för som lägst, se rättsfallet NJA 2016 s. 39.

Av den ingivna inspelningen av telefonsamtal med MW framgår att hon bedömde att marknadsvärdet borde vara omkring 4 500 000 kr. Det får betraktas som osannolikt att en budgivningsprocess hade påbörjats under detta belopp, både med hänsyn till säljarens utgångspris och förhållandet att MW lade ett bud på motsvarande belopp. Vidare har säljarna förklarat att de inte hade sålt fastigheten för ett lägre pris än så eftersom de i så fall hade andra planer för fastigheten.

Vidare ifrågasätter han starkt den ingivna värderingen från fastighetsmäklaren BA. Den tar dels fasta på omständigheter som kommunicerats med alla intressenter (i fråga om fel som framkommer i delgivet besiktningsprotokoll och tar inte hänsyn till avstyckningsmöjligheter m.m. på tomten) dels har fastigheten bedömts till ett värde klart understigande taxeringsvärdet.

Han ger in en värdering och ett sakkunnigutlåtande till styrkande av att marknadsvärdet är betydligt högre än vad som påstås av makarna NN. Det ska noteras att makarna NN efter kontraktsskrivning ansökt om att stycka av tomten. Det är alltså uppenbart att makarna NN känt till avstyckningsmöjligheterna.

I andra hand bör skadan beräknas utifrån mellanskillnaden mellan det första budet och det vinnande budet, alltså 5 000 kr.

Ränta

Enligt 6 § räntelagen ska ränta på skadeståndsfordringar betalas från den dag som infaller trettio dagar efter att borgenären framställt krav på ersättning.

Makarna NN tillade i huvudsak följande:

Ränta

Mäklaren har gjort sig skyldig till en uppsåtlig falsk registrering av ett bud, varför det i första hand görs gällande att ränta enligt 4 § femte stycket och 6 § räntelagen ska betalas från dagen för skadans uppkomst, vilket är vid tillträdesdagen då köpeskillingen betalades.

Det falska budet

MW och Mäklaren har haft två telefonsamtal med varandra, det första den 8 oktober 2024 och det andra den 10 oktober 2024. Visningen var den 6 oktober 2024.

Det första samtalet mellan MW och Mäklaren ägde rum två dagar efter visningen, det vill säga samma dag som MW:s falska bud registrerades.

Om MW faktiskt hade lagt ett bud borde hon rimligen ha fått ta del av deras. I stället framstår det tydligt att Mäklaren, efter att de lämnat ett motbud, inte kommer i kontakt med MW förrän två dagar senare, det vill säga den 10 oktober 2024, och detta på hennes initiativ och inte på Mäklarens.

Det är således styrkt att Mäklaren inte bara underlätit att kontakta MW om ett motbud efter det påstådda första budet den 8 oktober 2024, utan enligt MW har Mäklaren inte ens vid det andra samtalet den 10 oktober 2024 bemödade sig att upplysa henne om att det fanns ett motbud. Det inte möjligt att dra någon annan slutsats än att MW aldrig lämnade ett bud och att Mäklaren inte heller har uppfattat det så.

I stället har Mäklaren med största sannolikhet använt det MW sade till honom i telefon den 10 oktober 2024, nämligen att hon inte längre var intresserad av att gå vidare med en fuktutredning av fastigheten eftersom hon tyckte att fastigheten hade för lite effektiv boyta för hennes behov, till att ge dem beskedet att de vunnit den fingerade budgivningen.

Skada

Vad gäller Mäklarens påstående att MW, på samma sätt som den av Mäklaren anlitate värderingsmannen, skulle ha uppfattat fastighetens värde som 4 500 000 kr, är detta ett påstående som nämnden helt bör lämna utan avseende. Anledningen till detta är att MW varken är mäklare eller fastighetsvärderare. Hennes uppfattning om fastighetens värde bygger dessutom, precis som deras, på den vilseledande och missvisande prisbild (utgångspriset) som Mäklaren förmedlade i försäljningsannonsen – trots att fastighetens faktiska värde var väsentligt lägre.

MW har heller inte lämnat något bud, eller varit nära att överväga ett sådant, eftersom fastigheten – med hänsyn till dess faktiska skick och begränsningar – inte hade det värde för henne som motparten påstår. MW:s subjektiva värdeuppfattning saknar mot bakgrund av ovanstående således relevans i nämndens bedömning.

Den korrekta värdebilden stöds i stället av deras ingivna mäklarvärdering som skickats, liksom av den värdering som inhämtats från Besiktningföretaget.

De gör inte gällande att ett för högt utgångspris i förhållande till det faktiska marknadsvärdet ensamt har nödvändigtvis varit otillbörligt vilseledande, även om man anser att utgångspriset är missvisande i förhållande till det faktiska marknadsvärdet på fastigheten vid värdetidpunkten oktober 2024. Det avgörande i detta fall är kombinationen av två omständigheter, vilka är:

1. Ett ovanligt högt utgångspris i förhållande till fastighetens faktiska skick och förutsättningar och prisbilden i övrigt i orten vid värdetidpunkten oktober 2024, och
2. Det falska första budet som Mäklaren registrerat i MW:s namn, utan att hon i verkligheten deltagit i någon budgivning.

Det falska budet har fungerat som en artificiell bekräftelse på den höga prisnivån. För dem har det skapat intrycket att "marknaden" – genom en påstådd annan spekulant – varit beredd att acceptera en prisnivå på den nivån de lämnade ett motbud på. Kombinationen av ett redan högt utgångspris och ett falskt bud i den nivån

har därigenom på ett vilseledande sätt signalerat att priset inte bara varit marknadsmässigt men också lägre än ett marknadsmässigt pris, trots att så inte varit fallet, vilket har ännu mer lockat fram ett motbud från dem.

Mot denna bakgrund har de haft fog för att uppfatta sitt eget bud som liggande inom ett marknadsmässigt intervall. De har saknat anledning att misstänka att budgivningen var manipulerad eller att utgångspriset saknade stöd i efterfrågan. Det är just denna vilseledande prisbild – skapad genom Mäklarens agerande – som påverkade deras beslutsunderlag och ledde till att de köpte fastigheten för 4 505 000 kr. På så vis har de med hänsyn till det låga intresset för fastigheten, fastighetens skick och övriga förutsättningar, säljarens vilja till att sälja snabbt, och prisbilden på orten berövats möjligheten att betala ett mycket lägre pris än det de betalat.

Vad gäller det som säljaren har anfört i ett intyg bör detta inte ha någon betydelse för detta ärende. För det första godkänns som huvudregel inte vittnesintyg som bevisning i allmän domstol, och inte heller är intyget signerat. Det är vidare väldigt enkelt för säljaren att i efterhand göra gällande att de inte hade accepterat ett lägre bud än 4 505 000 kr.

I sammanhanget ska det också framhållas att det är deras uppfattning att det finns en bekantskap mellan Mäklaren och säljarna, sedan båda är uppväxta med varandra i området och har vid tillträdet talat till varandra som om de kände varandra.

Det finns vidare inga omständigheter som pekar på att säljaren inte hade gått med på ett lägre pris än 4 505 000 kr. Till stöd för detta anförs följande:

1. Säljaren utgjordes av ett dödsbo.
2. Deras motbud, vilket låg 470 000 kr under utgångspriset, accepterades relativt omgående, utan att dödsbodelägarna avvaktade eventuella konkurrerande bud, trots att det dessförinnan hade registrerats ett skenbart första bud.
3. Säljaren verkar, trots existensen av ett första bud som säljaren måste anses haft kännedom om, inte ha instruerat Mäklaren att kontakta den påstådde första budgivaren för att efterhöra dennes intresse av att lägga ett nytt bud, vilket samtidigt aktualiserar frågan om säljaren kan ha haft kännedom om att MW:s bud falskeligen hade registrerats. Ett sådant indicium bör medföra att nämnden beaktar vad säljaren anfört med stor försiktighet.

4. Fastigheten såldes trots fuktindikationer i grunden, begränsade byggmöjligheter på grund av restriktioner i tillåten boyta, friskrivningsklausul, icke avverkad skog, samt av ett dödsbo på en mycket lugn marknad där köparintresset vid budgivningstillfället var mycket lågt.
5. Bortsett från det som sagts i ovan punkten 3 finns det en risk att dödsbodeläggarna i vart fall också har fått en missvisande prisbild av fastigheten och därför själva, genom sitt intyg, verkar utgå från att försäljningspriset var marknadsmässig eller under det marknadsmässiga värdet, trots att så inte var fallet vid värdetidpunkten oktober 2024.

Bemötande av Mäklarens invändningar om skadan

Enligt allmänna skadeståndsrättsliga principer ska skadan beräknas som skillnaden mellan det pris de betalade och det pris de skulle ha betalat om det falska budet inte hade registrerats och fastigheten hade utannonserats till ett utgångspris utifrån fastighetens faktiska marknadsvärde. Nämnden bör här utgå från de ingivna värderingarna, vilka visar att de – med hänsyn till ortspriserna i oktober 2024 – som lägst hade behövt betala 2 500 000 kr och som högst 3 950 000 kr.

Utgångspunkten för bedömningen av skadan kan inte vara vilket pris säljaren i efterhand uppger sig ha varit beredd att acceptera som lägst. Det anförda vinner stöd av rättsfallet NJA 2016 s. 39, särskilt p. 25–26.

Mäklarens hänvisning till det pris MW spontant nämnde för honom den 8 oktober 2024 ska tillmätas mycket begränsat bevisvärde. I samtalet med Mäklaren utgick MW från ett missvisande orimligt högt utgångspris och hon saknar särskild expertis i fastighetsvärdering. Dessutom valde MW att inte lämna något bud även om fastighetens grund skulle visat sig vara fuktfri, detta eftersom fastighetens effektiva boyta inte motsvarade hennes behov. Hon var alltså aldrig reellt beredd att köpa fastigheten.

Vid bedömningen ska värdetidpunkten bestämmas till den dag eller månad då det vinnande budet lades. Senare inträffade omständigheter – som att fastigheten numera har avstyckats – är utan betydelse för bedömningen av den skada de lidit.

Sammantaget gör de gällande att skadan består i två delar: dels att de har betalat ett pris som väsentligt översteg fastighetens marknadsvärde vid värdetidpunkten, dels att de – mot bakgrund av lågkonjunktur, fallande priser och mycket svagt köparintresse – till följd av den manipulerade budgivningen förlorade möjligheten att köpa fastigheten till under då gällande marknadsvärde.

Bemötande av Mäklarens sakkunnigutlåtande kontra mäklarvärderingen

Det sakkunnigutlåtande som Mäklaren har låtit upprätta för att bemöta deras mäklarvärdering återger inte mäklarvärderingen på ett korrekt sätt. Sakkunnigutlåtandet ska därför lämnas utan avseende.

Exempelvis påstås det felaktigt att mäklaren inte har tagit med ett prisintervall och värderat och besökt fastigheten den 8 oktober 2024. Mäklarvärderingen som har skickats in till FRN innehåller ett prisintervall om +/- 200 000 och enligt redan inskickad mäklarvärdering, samt den nu på nytt kompletterade inskickade mäklarvärderingen, framgår att besökstidpunkten var den 19 mars 2025 och värderings-tidpunkten den 21 mars 2025, samma dag som mäklarvärderingen undertecknades.

Det stämmer således inte heller att mäklarvärderingen är tagen från tomma intet. Värderingen är baserad på fastighetens förutsättningar och en ortsprislista som en kollega på Mäklarföretaget numera på nytt tagit fram utifrån värdetidpunkten den 8 oktober 2024. Vidare ska det framhållas att eftersom genomförandetiden på den detaljplan som framställer att det endast varit möjligt att stycka av den aktuella fastigheten, har denna möjlighet inte tagits med i kalkylen som värdepåverkande i någon betydande grad i mäklarvärderingen. Avstyckningsmöjligheterna var vid värdetidpunkten nämligen inte en självklarhet. I försäljningsprospektet har Mäklaren beskrivit det som inte alls säkert att en avstyckning kan komma till stånd.

Det är mot denna bakgrund inte alls orimligt att Mäklarföretaget vid värdetidpunkten 8 oktober 2024 värderat fastigheten till 2 500 000 kr +/- 200 000 kr.

Värderingsfrågan – Besiktningsföretagets utlåtande

I ett nytt värderingsutlåtande har Besiktningsföretaget, med utgångspunkt i ortsprismetoden, bedömt fastighetens marknadsvärde per värdetidpunkten oktober 2024 till 3 950 000 kr. Värdebedömningen har genomförts i två steg.

I ett första steg har fastigheten värderats i befintligt skick utan beaktande av avstyckningsmöjlighet, med hänsyn till byggnadsår, standard, kända brister (bl.a. fuktrisk i kryppgrund), friskrivningsklausul samt områdets prisnivå. Denna delbedömning har lett fram till ett marknadsvärde om cirka 3 500 000 kr.

I ett andra steg har Besiktningsföretaget analyserat värdepåverkan av en latent avstyckningsmöjlighet. Med stöd av genomförda tomtförsäljningar i området har ett marknadsvärde för en faktiskt avstyckad tomt uppskattats till cirka 1 800 000 kr. Denna potential anser dock värderingsmannen inte slå igenom fullt ut i priset på

den ursprungliga, ännu inte styckade fastigheten. Med hänsyn till kostnader, tidsåtgång, osäkerhet i genomförande samt att köparen inte agerat som exploatör, har avstyckningsmöjligheten bedömts motivera ett begränsat pristillägg, motsvarande cirka 25 procent av tomtvärdet, det vill säga cirka 450 000 kr. Sammanlagt bedömer Besiktningsföretaget därmed marknadsvärdet till avrundat 3 950 000 kr. Bedömningen är ortsprisbaserad, transparent uppbyggd och präglas av en försiktig hantering av exploateringsinslaget.

3 950 000 kr är mer rimligt än Mäklarens 4 500 000 kr

Mäklarens värderingsman har bedömt marknadsvärdet till 4 500 000 kr, det vill säga i nivå med den faktiskt erlagda köpeskillingen om 4 505 000 kr. Denna bedömning bygger på en högre värdering av marken och ett väsentligt större genomslag för avstyckningsmöjligheten än vad Besiktningsföretaget ansett motiverat.

Där Besiktningsföretaget tydligt skiljer mellan värde i befintligt skick utan beaktande av eventuell avstyckningsmöjlighet (ca 3,5 mkr), och en separat, riskjusterad positiv marknadsvärdepåverkan av den eventuella avstyckningsmöjligheten (ca 450 tkr), har Mäklarens värderare i stället lagt en hög nivå på markvärdet redan från början och därefter låtit avstyckningsmöjligheten få stort genomslag i sin slutliga värdebedömning. Detta innebär en risk för dubbelräkning av tomtstorlek och exploateringsmöjlighet, och leder till en betydligt högre totalnivå. Räkneexemplet i Mäklarens värderingsutlåtande som tar sin utgångspunkt från överlåtelsen av fastigheten Bostaden 1:22 (Södervägen 11), visar snarare på att genomslaget i prisbildningsprocessen av en eventuell avstyckningsmöjlighet ligger på en nivå om cirka 20–30 procent av ett bedömt marknadsvärde för en avstyckad/fastighetsbildad obebyggd tomt/fastighet i förhållande till de 56 procent som hänvisas till i Mäklarens värderingsutlåtande. Mäklarens värderingsmans bedömning att avstyckningsmöjligheten tillför 40–80 procent av fastighetens underliggande värde saknar således stöd i den jämförelse med fastigheten Bostaden 1:22 (Södervägen 11) som värderingsmannen själv åberopar till stöd för beräkningen av avstyckningsbarheten i detta fall.

Vidare sammanfaller Mäklarens värde i praktiken med den omtvistade köpeskillingen, vilket ger intryck av en värdering som i hög grad är kalibrerad mot utfallet i den aktuella affären.

Besiktningsföretagets värdering om 3 950 000 kr ligger däremot klart under köpeskillingen och framstår därmed som ett mer självständigt uttryck för vad marknaden typiskt kan antas betala, utan påverkan av ett falskt bud.

Skadans storlek – inom intervallet 2 500 000–3 950 000 kr

Den värdering som de låtit Mäklarfirmen upprätta anger ett värdeintervall om cirka 2 300 000–2 700 000 kr. Besiktningsfirmens utlåtande anger ett bedömt marknadsvärde om 3 950 000 kr. Om dessa båda oberoende bedömningar läggs samman framträder ett samlat, rimligt värdeintervall om cirka 2 500 000–3 950 000 kr.

Mäklarens försök att nedvärdera mäklarvärderingen bortser från att den bygger på lokal marknadskänedom och konkret erfarenhet av spekulanter faktiska betalningsvilja i området. I stället för en efterhandskonstruktion är Mäklarfirmens intervall ett naturligt uttryck för hur marknaden ser på en komplicerad och svårvärderad fastighet som denna, där intresset för fastigheten vid budgivningstillfället var lågt, vilket också vinner stöd av mäklaren CB:s skrivelse i mejl till dem. Inom det samlade intervallet 2 500 000–3 950 000 kr framstår ett marknadsmässigt pris utan falska bud som klart lägre än 4 500 000 kr, med ett rimligt spann i vart fall omkring 3 000 000–3 500 000 kr.

De har i första hand utgått från den mäklarvärdering som anger ett marknadsvärde om 2 500 000 kr. Om budgivningen hade fått utvecklas utan falsk budgivning och med ett korrekt satt utgångspris är det deras uppfattning att köpet med stor sannolikhet hade kunnat genomföras omkring denna nivå. Skadan uppgår då till $4\,505\,000 - 2\,500\,000 = 2\,005\,000$ kr, vilket också är det primära yrkade beloppet.

Samtidigt ger Besiktningsfirmens oberoende värdering och det samlade värderingsunderlaget stöd för en mer nyanserad intervallbedömning. Skadan kan då preciseras enligt följande:

Om man – till deras nackdel – utgår från Besiktningsfirmens bedömda marknadsvärde om 3 950 000 kr som ett övre tak, uppkommer en skada om 555 000 kr. Denna nivå kan betraktas som ett tydligt minimibelopp, eftersom den förutsätter att fastigheten vid värdetidpunkten värderas i det absoluta taket av vad en försiktig, professionell värderare ansett vara marknadsmässigt.

En mer realistisk bedömning, med hänsyn till intervallet 2 500 000–3 950 000 kr, talar dock för att ett sannolikt pris hade hamnat i spannet 3 000 000–3 500 000 kr. Det motsvarar en skada i storleksordningen 1 005 000–1 505 000 kr. Ett väl avvägt och optimalt och mest sannolikt belopp inom detta intervall är ett hypotetiskt korrekt pris om 3 250 000 kr, vilket ger en skada om $4\,505\,000 - 3\,250\,000 = 1\,255\,000$ kr. Detta belopp ligger mitt i det högst sannolika skadeintervallet, tar rimlig hänsyn till både Besiktningsfirmens försiktiga värdebedömning och Mäklarfirmens

lägre intervall, och återspeglar på ett nyktert sätt den överprissättning som det falska budet har gett upphov till.

Denna intervallbedömning förstärks dessutom av faktisk prisstatistik: två i huvudsak jämförbara och i det närmaste identiska fastigheter har sålts för 3 000 000 kr respektive 3 585 000 kr bara två år innan värdetidpunkten, och detta skedde på en marknad där priserna var på topp. Dessa försäljningar utgör en stark indikation på att ett sannolikt marknadsmässigt pris för den aktuella fastigheten, med hänsyn till dess skick och begränsningar samt det dokumenterat låga intresset, vid värdetidpunkten oktober 2024 skulle ha legat omkring 3 250 000 kr.

Övrigt

FRN bör särskilt beakta att Mäklaren har varit beredd att lösa tvisten genom att betala en förlikningsersättning om 150 000 kr. Denna omständighet bör tillmätas betydelse vid bedömningen av om det första budet har registrerats korrekt eller om det i själva verket rör sig om ett falskt bud.

Mäklarens förlikningsvilja står också i tydlig motsättning till hans nuvarande inställning. Det framstår som att värderingsmannen, i syfte att tillgodose försäkringsbolagets intressen, har satt ett för högt värde på fastigheten vid värdetidpunkten. Sammantaget ger detta anledning att allvarligt ifrågasätta tillförlitligheten i motpartens värderingsutlåtande.

Vad gäller den omständigheten att de har lyckats genomföra en avstyckning ska inte tillmätas någon betydelse vid bedömningen av den skada de lidit till följd av det falska budet och det oskäligt högt satta utgångspriset. Prövningen av skadans storlek ska i stället utgå från värdetidpunkten i oktober 2024 och inte påverkas av omständigheter som inträffat därefter.

Mäklaren tillade följande:

Värdering

I värderingen från Besiktningsföretaget anges att några konkurrerande bud aldrig har existerat. Om det var så är inte fastställt.

Han invänder mot Besiktningsföretagets uttalande att "detaljplanens bestämmelser inte utesluter möjligheter till avstyckning". Det är korrekt i sak att detaljplanen inte utesluter en sådan möjlighet, men det riktiga förhållandet är att en avstyckning med stor sannolikhet skulle komma att godkännas eftersom det inte förelåg

några hinder mot detta. En avstyckning kan emellertid sällan *garanteras*, bland annat eftersom förhandsbesked inte lämnas av Lantmäteriet. Det får anses uppenbart att avstyckningsmöjligheten är invägd i köpeskillingen.

Han anser att Besiktningsföretaget har fäst alltför stor vikt vid en sannolikhetsbedömning i fråga om att tomten *eventuellt* är avstyckningsbar. Makarna NN har kort efter köpet förverkligat avstyckningen, och det är klarlagt att de anpassade sin köpeskillning efter avstyckningsmöjligheten. Att vissa köpare kanske inte har för avsikt att avstycka tomten kan rimligen inte vara relevant. Besiktningsföretagets argumentation i fråga om fastighetens värde med en eventuell avstyckningsmöjlighet är därefter svår att följa, men parterna tycks vara överens om att marknadsvärdet utan avstyckningsmöjligheten torde ligga runt 3 500 000 kr. Han ifrågasätter emellertid att avstyckningsmöjligheten endast skulle medföra ett värdepåslag om 25 procent, vilket förefaller vara skönsmässigt uppskattad. Vidare noteras att det uppskattade marknadsvärdet är bedömt helt utan ett osäkerhetsintervall. Han instämmer således inte i att det bedömda värdet om 3 950 000 kr innebär det "högsta bedömda marknadsvärdet".

Budgivningen

Han hänvisar till tidigare redovisad inställning, alltså att MW lade ett bud om 4 500 000 kr. Det noteras att motparten i det inspelade samtalet tycks försöka övertyga MW om att hon aldrig lade ett bud. Hur det än förhåller sig med detta framgår det av samma inspelning att MW medger att han kan ha uppfattat situationen som att hon lade ett bud.

Skada

Han instämmer inte i vad motparten anför om att en skada ska beräknas enligt mellanskillnaden mellan ett lagt bud och ett mer "sedvanligt marknadspris utifrån fastighetens faktiska marknadsvärde". För denna uppfattning saknas stöd i både lag och praxis.

Vidare ska noteras att det jämförelsematerial som är bilagt den åberopade kompletterande mäklarvärderingen nästan uteslutande avser obebyggda tomter. Det är helt uteslutet att säljarna hade avyttrat fastigheten för 2 500 000 kr. Eftersom det i vart fall funnits ett konkurrerande bud 4 500 000 kr, eller under alla omständigheter ett konkurrerande köpintresse på denna prisnivå, kan en skada uppgå till maximalt 5 000 kr. Med ett sedvanligt påslag enligt NJA 2016 s. 39 torde en eventuell skada uppgå till en lägre summa än så. Det är nämligen inte sannolikt att säljarna hade sålt fastigheten för en lägre köpeskillning, och än mindre är det styrkt.

Det ska vidare anföras att MW utförligt och genomgående i samtalet motiverade, med hänsyn till fastighetens skick, ålder och läge, varför MW ansåg att 4 500 000 kr var en rimlig köpeskilling. Han instämmer alltså heller inte i att MW anpassade budet efter fastighetens utgångspris.

Angående ingivet ortprismaterial

Det är inte helt tydligt vad det ingivna jämförelsematerialet hänför sig till. Samtliga byggnader på fastigheterna avser avsevärt äldre byggnader än provningsobjektet, och någon information om skicket på fastigheterna framgår inte. Det noteras också att flertalet av objekten har avyttrats för en likvärdig köpeskilling som den aktuella fastigheten.

Tidigare lämnat förlikningserbjudande

Tidigare lämnat förlikningserbjudande har ingen bäring på nämndens beslut. Ett förlikningserbjudande kan lämnas av flera anledningar och beloppet motsvarar inte alltid, och särskilt inte i aktuellt fall, ett belopp motsvarande uppskattad skada.

Övrigt

Det medges att den ingivna värderingen från fastighetsmäklaren BA faktiskt innehåller ett spridningsintervall. Detta uppmärksammades inte av honom. Han förbisaåg att värderingen hade uppdaterats från den värdering som tidigare åberopats av makarna NN.

Makarna NN tillade följande:

En person som aldrig har lämnat ett faktiskt bud kan inte utgöra någon relevant referensram för vad köpare i allmänhet varit beredda att betala för fastigheten vid köptillfället, och inte heller för bedömningen av vilken ekonomisk skada som de lidit. MW valde att inte lämna något bud.

Det ska vidare återigen betonas att det höga utgångspriset har haft en vilseledande effekt på spekulanterna genom att styra deras förväntningar mot högre prisnivåer än vad som följer av det reella marknadsvärdet. Ett belopp om 4,5 miljoner kr, som MW nämnde, ska förstås mot bakgrund av en prutande spekulants utgångspunkt i ett högt satt utgångspris, och kan inte utan vidare likställas med ett faktiskt marknadsbud eller ett uttryck för objektiva marknadsvärde.

Vad gäller värderingsutlåtandet från Besiktningsföretaget vill de slutligen framhålla att det är avgörande att noggrant läsa igenom både beräkningarna och de kommentarer Besiktningsföretaget redovisar, eftersom analysen bygger på en tydlig uppdelning mellan olika värdekomponenter och på en risk- och konsekvensjusterad bedömning av avstyckningsmöjlighetens faktiska genomslag i priset.

Besiktningsföretagets utlåtande kompletteras och förtydligas därför med följande text i syfte att nämnden ska bättre förstå vad Besiktningsföretaget grundar sin värdering på. Texten är framtagen tillsammans med värderingsmannen HW.

”Det förefaller som om den huvudsakliga skillnaden mellan de båda värderingarna är till vilket belopp som den positiva marknadsvärdepåverkan skall bedömas av avstyckningsmöjligheten.

[Fastighetsvärderingsbolaget] synes bedöma den positiva marknadsvärdepåverkan av avstyckningsmöjligheten till 1 000 000 kr (vilket motsvarar 56 % av det bedömda marknadsvärdet för en förutsatt avstyckad tomt) medan [Besiktningsföretaget] har bedömt den positiva marknadsvärdepåverkan till ca 450 000 kr (25 %). Bedömt marknadsvärde för fastigheten utan beaktande av avstyckningsmöjligheten förefaller vara bedömt till 3 500 000 kr av båda fastighetsvärderarna.

Den överlåtna jämförelsefastighet som [Fastighetsvärderingsbolaget] lyft fram som ett exempel för att underbygga bedömningen att avstyckningsmöjligheten skall värderas till 1 000 000 kr visar dock i själva verket att den positiva marknadsvärdepåverkan av avstyckningsmöjligheten skall värderas till ett betydligt lägre belopp än 1 000 000 kr. Detta utifrån de skäl som redovisas i [Besiktningsföretagets] värderingsutlåtande på sida 10-11.

Sammanfattningsvis ska sägas är att överlåtelsen av jämförelseobjektet (Staden Bostaden 1:22 med adress Södervägen 11) visar att den sammanlagda positiva pris-/marknadsvärdepåverkan av avstyckningsmöjligheten TILLSAMMANS MED den större tomtarealen uppgår till 1 000 000 kr. Notera att det endast är den positiva marknadsvärdepåverkan av avstyckningsmöjligheten som skall bedömas. Den positiva marknadsvärdepåverkan av den större tomtarealen är nämligen redan inräknad/beaktad inom det bedömda marknadsvärdet för fastigheten utan beaktande av avstyckningsmöjlighet, d v s 3 500 000 kr (se ovan och på s. 10-11 i värdeutlåtandet).

Makarna NN inkom med ytterligare en inlägga med rättslig argumentation. Den återges inte här men har lästs och beaktats av nämnden.

Mäklaren tillade bland annat följande:

Han instämmer inte i HW:s sätt att beräkna värdet. Marknadsvärdet fastställs i förhållande till förutsättningarna vid köpet. PJ har bedömt avstycknings*möjlighetens* värdepåverkan – i detta inbegripes att stamfastigheten efter avstyckningen blir mindre.

I vart fall har makarna NN genom att inte själva undersöka fastighetens marknadsvärde innan köpet, varit medvällande till en eventuell skada till en sådan grad att skadeståndet ska jämkas.

Även om det hade varit visat att MW återkallat sitt bud innan kontraktsskrivningen, och att makarna NN informerats om detta, är det inte sannolikt att de sänkt sitt bud med det belopp som görs gällande, eller med något belopp och att säljaren hade godtagit det.

Makarna NN tillade bland annat följande:*Jämkning*

De bestriider Mäklarens jämningsyrkande.

Skada

De lämnade motbud under inflytande av en felaktig konkurrens- och prisbild som skapades av Mäklaren. Oavsett om MW falskeligen registrerades som budgivare, eller om hon återkallade ett påstått bud utan att Mäklaren redovisade detta på ett korrekt sätt, har de i båda fallen berövats ett reellt förhandlingsläge som troligen hade förmått dödsboet att acceptera det faktiska intresset från marknaden. Särskilt sett till hur svårvärderad fastigheten var, och till värderingarna som lämnats in av dem, hade det sannolikt inneburit att dödsboet hade behövt acceptera en mycket lägre köpeskilling än det pris som Mäklaren vilseledde dem att betala.

Osäkerheten om vad ett faktiskt slutpris hade blivit om budgivningen hade skett på rättvisa och korrekta grunder kan inte belasta dem, när denna osäkerhet har skapats av Mäklaren. Skadebedömningen ska därför utgå från fastighetens marknadsvärde vid budgivningstillfället.

UTREDNINGEN

Nämnden har bland annat tagit del av objektsbeskrivningen, köpekontraktet, tre värderingar av fastigheten, ett mejl från den påstådda budgivaren MW till NN samt en inspelning av ett telefonsamtal mellan MW och makarna NN:s ombud.

I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande:

Tomt/trädgård
Slutningstomt. Förmodligen är tomten avstyckningsbar där detaljplanen tillåter minimum 1000 kvm.

Mejlet från MW till NN hade följande innehåll:

Hej!

Som jag berättat talade jag i telefon med mäklaren endast två gånger. Han ringde upp mig någon dag efter visningen. Jag sa då att jag var intresserad men samtidigt bekymrad av att någon besiktning av grunden under huset inte skett. Jag sa också att slutpriset nog inte kunde bli mer än 4 500 t, förutsatt att besiktning var ok. Två dagar senare, kommer inte ihåg exakt när, ringde jag upp mäklaren och meddelade att jag inte längre var intresserad beroende på risken för fuktskador och att jag kommit fram till att boytan i huset var för liten för mina behov.

Jag upplevde inte att jag deltog i någon budgivning.

Med vänlig hälsning

Makarna NN har gett in en värdering från fastighetsmäklaren BA. I den anges fastighetens marknadsvärde till 2 500 000 kr, plus minus 200 000 kr med värderings-tidpunkt den 21 mars 2025. I värderingen framhålls ett antal negativa egenskaper hos fastigheten och byggnaden. Av värderingen framgår inte om möjligheten till avstyckning har beaktats.

Makarna NN har även gett in en värdering från HW vid Besiktningsföretaget. HW har värderat fastigheten till 3 950 000 kr med värdetidpunkt oktober 2024. Avstyckningsmöjligheten har beaktats och prissatts.

Mäklaren har gett in en värdering från PJ vid Fastighetsvärderingsbolaget. PJ har värderat fastigheten till 4 500 000 kr, plus minus cirka tio procent med värdetidpunkt oktober 2024. Avstyckningsmöjligheten har beaktats och prissatts.

I ett separat utlåtande har PJ yttrat sig över värderingen från BA.

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.

Oaktsamhet

En köpare kan inte räkna med att ett utgångspris ligger i nivå med ett bedömt marknadsvärde, jfr rättsfallet HFD 2025 ref. 4 (p. 15). Det kan därför inte medföra skadeståndsskyldighet om Mäklaren angav ett utgångspris som översteg det bedömda marknadsvärdet.

I övrigt gör nämnden följande bedömning i frågan om den påstådda oaktsamheten.

Parterna är överens om att Mäklaren vidarebefordrade ett bud om 4 500 000 kr från MW till makarna NN. De är däremot oense om MW hade lagt något bud eller inte. Den ingivna inspelningen av telefonsamtalet med MW ger inget tydligt stöd för vare sig den ena eller andra ståndpunkten. MW uppgav vid samtalet att Mäklaren kan tänkas ha *uppfattat* hennes köpintresse som ett bud om 4 500 000 kr, låt vara villkorat av en fuktutredning.

Frågan om MW lämnade ett bud eller inte, och hur Mäklaren uppfattade saken, saknar emellertid betydelse. Parterna är ju överens om att MW i alla händelser återkallade sitt eventuella bud och att hon meddelade detta till Mäklaren.

Mäklaren har visserligen lämnat dörren öppen för att MW kanske återkallade det påstådda budet först *efter* det att köpekontrakt redan hade undertecknats – han har uppgett att han inte minns hur det förhåller sig med den saken. Av den ingivna inspelningen av telefonsamtalet mellan makarna NN:s ombud och MW framgår

dock att MW återkallade sitt eventuella bud redan omkring den 10 oktober 2024. Att det i vart fall skedde före köpet får också stöd av det ingivna mejlet från MW, se ovan under rubriken "Utredningen". Nämnden utgår från att MW:s uppgifter är riktiga och att återkallandet alltså skedde före köpet den 15 oktober 2024.

Parterna är överens om att Mäklaren aldrig informerade makarna NN om något återkallande. Det var han skyldig att göra, se exempelvis FRN 69/17.

Sammanfattningsvis är det visat att Mäklaren i vart fall agerade oaktsamt. Det skedde antingen genom att han framförde ett falskt bud till makarna NN, alternativt genom att han inte informerade dem om att MW hade återkallat sitt bud. Det saknar betydelse om det förhåller sig på det ena eller andra sättet. Att framföra ett falskt bud, och att inte berätta att ett äkta bud har återkallats, medför skadeståndsskyldighet i båda fallen.

Skada

I rättsfallet NJA 2016 s. 39, ett brottmål som rörde s.k. falsk budgivning, uttalade Högsta domstolen att skadan som utgångspunkt fick beräknas som skillnaden mellan köpeskillingen och det högsta, konkurrerande budet med påslag för en viss budförhöjning. Det var skadevållarens sak att visa att skadan var mindre än så. Som skäl till denna omvända bevisbörda – normalt är det ju den skadelidande som har bevisbördan för skadans storlek – angav HD att det var skadevållaren som genom sitt brottsliga handlande förstört den process som hade kunnat leda till klarhet i frågan. Nämnden har tidigare uttalat att man kan hämta vägledning från rättsfallet, även om det inte är fråga om brottslig gärning, om inte någon annan metod kan antas ge ett mer rättvisande resultat.

I detta fall fanns ingen verklig, konkurrerande budgivare. Den metod som Högsta domstolen anvisade kan alltså inte användas i detta fall.

I fall där det saknats en konkurrerande budgivare har nämnden i tidigare ärenden jämfört med utgångspriset. Skadan har då kunnat uppskattas med utgångspunkt i skillnaden mellan utgångspris och försäljningspris. Inte heller den metoden kan emellertid användas i detta fall. Utgångspriset om 4 975 000 kr översteg ju försäljningspriset.

Den metod som i stället får användas är att jämföra försäljningspriset med marknadsvärdet. Om makarna NN betalade ett pris som översteg marknadsvärdet, bör utgångspunkten vara att det berodde på Mäklarens oaktsamma hantering av det

påstådda budet från MW. Bevisbördan för vad marknadsvärdet uppgick till bör dock ligga på makarna NN.

I frågan om marknadsvärdet gör nämnden följande bedömning.

Till skillnad från HW och PJ har BA inte beaktat och värderat avstyckningsmöjligheten. Nämnden lämnar BA:s utlåtande utan avseende.

HW och PJ förefaller överens om att fastighetens marknadsvärde utan avstyckningsmöjlighet uppgick till cirka 3 500 000 kr. De är också överens om att marknadsvärdet av en *säkerställd* styckningslott uppgick till cirka 1 800 000 kr. De är däremot oense om hur marknaden hade värderat möjligheten till avstyckning.

Värdet av avstyckningsmöjligheten kan antas uppgå till "nettovärdet" av en säkerställd styckningslott multiplicerat med den av marknaden bedömda sannolikheten för att avstyckning skulle beviljas. Med beaktande av att en avstyckning inte var planstridig, vilket parterna förefaller överens om, anser nämnden att HW har värderat avstyckningsmöjligheten alltför försiktigt, endast till 25 procent av styckningslottens värde, eller 450 000 kr. Den bedömning som PJ gjort, där den möjliga styckningslottens värderats till 40–80 procent av värdet, eller 720 000–1 440 000 kr, ligger enligt nämndens erfarenhet mer i linje med hur marknaden resonerar. Att PJ måhända drog en felaktig slutsats av ett jämförelseobjekt, som HW och makarna NN uppgett, påverkar inte den slutsatsen.

Det har även viss betydelse att fastigheten marknadsfördes med uppgift om att den förmodligen gick att stycka av, se ovan under rubriken "Utredningen". Ordet "förmodligen" bör anses indikera en sannolikhet överstigande 50 procent. Makarna NN har inte hävdat att de före köpet gjorde någon annan och mer pessimistisk bedömning av avstyckningsmöjligheterna. Det indikerar i sin tur att makarna NN bedömde värdet av avstyckningsmöjligheten till ett belopp överstigande 900 000 kr, givet att de värderade en säkerställd avstyckning på samma sätt som HW och PJ, alltså till cirka 1 800 000 kr.

Sammantaget anser nämnden att det inte är visat att fastigheten i oktober 2024 hade ett marknadsvärde understigande cirka 4 500 000 kr. Det innebär att makarna NN:s krav inte kan bifallas.

På nämndens vägnar:

Ingemar Persson

INFORMATION

I beslutet har deltagit: f.d. justitierådet Ingemar Persson, ordf, Eric Bodin (skiljaktig), Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter (skiljaktig), Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Johan Nordenfelt, fastighetsmäklarrepresentant, Per Isberg, fastighetsmäklarrepresentant och Guy Wallster, fastighetsmäklarrepresentant. Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin.

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.

Skiljaktig mening; se nästa sida.

Skiljaktig mening

Ledamöterna Eric Bodin och Maria Wiezell var skiljaktiga och anförde följande.

Vi instämmer med majoriteten t.o.m. tredje stycket under rubriken skada. Därefter anser vi att beslutet ska ha följande lydelse.

Den metod som i stället får användas är att jämföra försäljningspriset med marknadsvärdet. Om makarna NN betalade ett pris som översteg marknadsvärdet, bör utgångspunkten vara att det berodde på Mäklarens oaktsamma hantering av det påstådda budet från MW. Bevisbördan för vad marknadsvärdet uppgick till bör ligga på makarna NN. De bör dock ha en långtgående bevislättning för den uppgiften. Det följer av att Mäklaren har rubbat budgivningsprocessen så att alla jämförelsepunkter har förstörts. Skadan har därmed blivit svårbevisad och det finns anledning att tillgripa en skälighetsuppskattning enligt grunderna för 35 kap. 5 § rättegångsbalken.

I frågan om marknadsvärdet gör vi följande bedömning.

Makarna NN har åberopat ett värdeutlåtande av HW där fastigheten har värderats till 3 950 000 kr och Mäklaren har åberopat ett värdeutlåtande från PJ där fastigheten har värderats till 4 500 000 kr.

Båda värdeutlåtandena är omfattande och gedigna och både HW och PJ är auktoriserade fastighetsvärderare. Det föreligger därför ingen grund för att tillmäta det ena utlåtandet större vikt än det andra annat än i mycket begränsad omfattning.

HW och PJ förefaller överens om att fastighetens marknadsvärde utan avstyckningsmöjlighet uppgick till cirka 3 500 000 kr. De är också överens om att marknadsvärdet av en säkerställd styckningslott uppgick till cirka 1 800 000 kr. De är däremot oense om hur marknaden hade värderat möjligheten till avstyckning.

Vår erfarenhet säger att HW har värderat avstyckningsmöjligheten något i underkant. Fastighetsmäklaren BA har inte beaktat avstyckningsmöjligheten och värderingen är i övrigt inte särskilt grundlig, varför vi anser att utlåtandet har begränsat bevisvärde. Om man justerar den med en värdepåverkan av avstyckningsmöjligheten som är i nivå med PJ:s värdering så blir dock marknadsvärdet klart mindre än i de båda andra värderingarna, varför vi menar att den ändå ger visst stöd för HW:s värdering.

Sammanfattningsvis så anser vi att marknadsvärdet skäligen ska uppskattas till cirka 4 300 000 kr. Makarna NN är således berättigade till ett skadestånd på 200 000 kr.