

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Biträdande förbundsjuristen JE

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

Nämnden rekommenderar Mäklaren att betala 150 000 kr till NN och YY.

YRKANDEN M.M.

NN och YY har begärt att Mäklaren ska betala 150 000 kr.

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

BAKGRUND

Den 21 maj 2025 undertecknades ett överlåtelseavtal avseende en bostadsrättslägenhet i Förstaden. Köpeskillingen uppgick till 4 650 000 kr.

Köpare var NN och YY ("NN-YY"). Säljarna hette AA och BB. För säljarsidan hade avtalet undertecknats av AA för egen del och med stöd av en uppgiven fullmakt från BB.

Efter undertecknandet inkom ett högre bud på bostadsrätten. AA och BB hävdade då att något bindande köp inte hade kommit till stånd genom avtalet den 21 maj 2025, detta eftersom AA saknade fullmakt och därmed inte var behörig att företräda BB.

Den 27 maj 2025 ingick parterna ett nytt överlåtelseavtal, varigenom NN-YY köpte bostadsrätten för 4 800 000 kr. Samma dag undertecknade NN-YY en överenskommelse, som hade formulerats av AA och BB. I överenskommelsen angavs att överlåtelseavtalet den 21 maj 2025 var ogiltigt och att ingen av parterna hade några anspråk mot varandra med anledning av det avtalet.

Affären förmedlades av Mäklaren. Enligt NN-YY agerade han oaktsamt på ett sätt som medförde att de fick betala ytterligare 150 000 kr för bostadsrätten. 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 Mäklaren är ersättningskyldig och med vilket belopp.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN-YY

NN-YY:s inlagor är skrivna på engelska. Nämnden återger dem i deras helhet, i stort sett utan några redigeringar.

"The amount represents the additional sum we were pressured to pay due to the real estate agent's negligence, misrepresentation, and failure to fulfil his professional obligations. In particular, he failed in his

- duty to inform us of essential circumstances
- duty to give correct and reliable information
- duty of care

- duty of neutrality
- duty to protect us from improper pressure

We signed a contract for a house on May 21st. Then the agent learned on May 23rd that the seller did not have a signed power of attorney for the co-owner, but the agent did not inform us. He continued to communicate with us several times after the signing without mentioning that the contract was at risk.

When the seller later used this situation to pressure us into paying a higher price, the agent stood by passively and led us to believe that the first contract we signed was not valid. The first contract was in fact legally binding since we had bought a bostadsrätt.

Because the agent withheld crucial information for almost a week, we learned of the problem late in the afternoon on May 27th and had only a few hours to agree to sign a new contract at a higher price or risk losing the house. Had the agent informed us when he first learned of the problem, we would have had sufficient time to verify that the first agreement was valid and to assert our contractual rights.

This caused us a direct financial loss of 150,000 SEK

On May 21st 2025, we signed a purchase contract for the property. The seller, [AA], signed both for himself and on behalf of the co-owner, [BB]. The agent [Mäklaren] assured us that a valid power of attorney ("fullmakt") existed.

On May 23rd, [AA] informed the agent that no power of attorney existed and that [BB] had not approved the sale. Despite receiving this information, the agent did not notify us. He continued to communicate with us multiple times between 23rd and 27th of May without mentioning that the contract was at risk.

On May 27th, the seller informed us that the first contract was "invalid" because no power of attorney existed, and that another buyer had placed a higher offer. He stated that he no longer intended to complete the sale under the original agreement.

Later that same afternoon we were unexpectedly presented with a handwritten waiver, drafted at the last minute (with the agent witnessing), stating that we were forfeiting all rights under the first contract. We were pressured to sign this document immediately, with only minutes to decide, before entering into a new contract at a 150,000 SEK higher price, or he would sell it to another buyer.

Because the agent had withheld the information for 4 days, we learned about the issue late in the afternoon on May 27th and had no realistic opportunity to obtain legal advice. We felt we had no choice but to sign the new contract and the waiver or risk losing the home.

What the agent did wrong:

- He did not tell us that the original contract was still binding and enforceable.
- He did not advise us to seek legal review or pause the process.
- His passivity allowed the seller to use the situation to demand a significantly higher price.
- He stood by silently while the seller pressured us into signing the handwritten waiver.
- He did not intervene to protect our interests despite the obvious pressure and irregularity.”

Mäklaren

Grunder

Grunderna för bestridandet är att han inte agerat oaktsamt samt att det inte uppkommit någon skada till följd av hans agerande.

Bakgrund

Inför kontraktsskrivningen kunde den ena säljarparten inte närvara och den andra parten skrev därför under för båda. Kort efter kontraktsskrivningen inkom ett nytt bud på 4 800 000 kr. Efter detta uppgav säljarna att det aldrig funnits någon fullmakt och att avtalet inte var giltigt, vilket ledde till en stor osäkerhet mellan parterna. Säljarna och NN-YY kom överens om att skriva ett nytt kontrakt med en högre köpeskillning som matchade det inkomna budet.

Fullmakt

Via de kontakter som ägde rum mellan honom och säljarna fanns det inga omständigheter som tydde på att det inte fanns en giltig fullmakt vid tidpunkten för undertecknandet av köpekontraktet. Tanken var att säljarna skulle dokumentera fullmakten genom att skriva på en skriftlig fullmakt efter kontraktsskrivningen, då tiden var för knapp för att hinna ordna en skriftlig fullmakt innan.

Då han uppfattade att det fanns en giltig fullmakt vid kontraktsskrivningen fanns det ingenting att informera NN-YY om vid den tidpunkten.

När säljarna den 23 maj 2025 helt plötsligt ångrade sig rörande fullmakten uppstod en märklig situation. Den 23 maj var en fredag och han bedömde att det var bäst att vänta till efter helgen för att ge säljarna möjlighet att fundera och samtidigt

själv få möjlighet att själv utreda frågan. Han medger att det rådde viss förvirring rörande avtalets giltighet och att han på grund av det kan ha uppfattats som passiv.

Parterna kom överens om att skriva om avtalet. Han var inte inblandad i det tilläggsavtal som skrevs. Som mäklare är han rättsligt förhindrad att ge parterna råd och rekommendationer hur de ska agera.

Han förnekar att han inte skulle ha förhållit sig neutral.

NN-YY tillade följande:

"The agent describes the situation as one in which uncertainty arose after a new bid was received and the sellers questioned the validity of the agreement due to a missing power of attorney, following which the parties agreed to sign a new contract at a higher price.

This description omits key facts.

The Uncertainty Did Not Arise Equally Between the Parties

The uncertainty did not arise equally or simultaneously between all parties.

On 23 May, the agent was informed that no power of attorney existed and that the co-owner had not approved the sale. This directly concerned the validity of an already signed agreement.

We were not informed of this development.

The agent has stated that he required additional time over the weekend to investigate the situation. We understand that clarification may require time. However, once the validity of the contract was being questioned, we should have been informed of that fact. Investigation and disclosure are separate matters.

Instead, the agent continued normal communication with us through the weekend and on Monday 26 May, indicating that the transaction was proceeding as planned. This is supported by the text communication submitted from 26 May.

The agent did not inform us of this development. We only became aware of the alleged lack of power of attorney, together with the seller's stated intention to proceed with another buyer, when the seller contacted us directly on the afternoon of 27 May. By that time, four days had passed since the agent had received this information.

The Higher Bid Did Not Cause the Renegotiation

The agent's description suggests that the incoming bid of 4,800,000 SEK led to a new agreement.

However, the higher bid only became relevant because we were suddenly informed that the first contract was allegedly invalid.

If we had been informed on 23 May, we would have had time to verify the legal position before any competing negotiation arose.

Instead, we were presented with:

- the claim that the first contract was invalid
- reference to another buyer
- a handwritten waiver
- only minutes to decide
- no realistic opportunity to seek legal advice

This was not a normal market negotiation. It was a reaction to a situation shaped by delayed disclosure.

The New Contract Was Not a Free Agreement

The agent states that the sellers and buyers agreed to sign a new contract matching the incoming bid.

That description suggests a voluntary commercial decision.

However, on the 27 May, the agent's statements and conduct led us to understand that the contract we had signed could not be relied upon due to the absence of a power of attorney. He did not correct the seller's assertions that agreement was invalid, nor did he clarify that it might still be legally enforceable.

As non-lawyers, we reasonably understood from this that the agreement could not be enforced. This understanding is supported by the audio recordings submitted.

It would not have been reasonable for us to agree to a higher price if we had understood the original contract to be valid and enforceable.

The new contract was therefore not the result of free negotiation, but a response to the situation created by delayed disclosure and the impression that the original agreement could not be relied upon."

Mäklaren tillade följande:

Han vidhåller att han informerade parterna om att de borde söka extern rådgivning för att klargöra situationen.

Han bestrider att den ingivna inspelningen skulle styrka att han gav parterna uppfattningen att avtalet inte var bindande – av inspelningen framgår snarare att han informerade NN-YY om problemet och att han inte kunde säga mer än så. Det förelåg alltså en oklarhet som han inte tog ställning till. Det ifrågasätts också vilka möjligheter han hade att göra det.

NN-YY valde att ingå ett nytt avtal utan att söka mer information om vilka möjligheter de hade. De har därför varit medvållande och ett skadestånd ska därför jämkas, i första hand till noll.

NN-YY tillade följande:

“We oppose the broker’s request for reduction (jämkning).

For the reasons set out in our previous submission, we maintain our claim in full.”

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

Till skillnad från vad som gäller för fastigheter är det vid överlåtelse av bostadsrätt inget formkrav att en fullmakt måste vara skriftlig. En muntlig fullmakt är civilrättsligt giltig. Nämnden anser emellertid att en mäklare normalt bör se till att det finns

en skriftlig och undertecknad fullmakt, bland annat för att sådana situationer som den nu aktuella inte ska kunna uppstå. Om tiden är knapp, och det är svårt att hinna få fram en undertecknad fullmakt, kan det till nöds lösas med fullmaktsgivaren skickar ett mejl till motparten där ombudskapet bekräftas. Även andra lösningar är tänkbara i en sådan situation, så som att fullmaktsgivaren lämnar ett röstmeddelande på motpartens telefonsvarare och bekräftar att en muntlig fullmakt har lämnats.

Genom parternas uppgifter är det klarlagt att Mäklaren accepterade att säljarsidan undertecknade köpekontraktet med stöd av en uppgiven, muntlig fullmakt och att han inte dokumenterade dess existens. Därigenom agerade han enligt nämndens mening oaktsamt.

Nämnden tillägger att Mäklaren agerade oaktsamt även genom att inte lämna de råd och upplysningar till parterna som de kunde behöva efter det att säljarna hade påstått att köpet var ogiltigt.

En mäklare måste i och för sig vara försiktig med att ge råd och upplysningar i en situation där parterna har hamnat i tvist. Det får i princip inte förekomma att en mäklare hjälper den ena parten mot den andra, det kan komma i konflikt med grunderna för ombudsförbudet i 3 kap. 11 § fastighetsmäklarlagen. Det finns dock inget som hindrar att mäklaren redogör för innehållet i gällande rätt på ett generellt och abstrakt plan, utan att torgföra någon åsikt om hur rättsreglerna bör tillämpas i den konkreta tvisten. Om det är uppenbart vem av parterna som har rätten på sin sida, kan man även tänka sig att mäklaren delger sin uppfattning om hur regeln kan tillämpas på den aktuella situationen.

I detta fall var det uppenbart att AA och BB aldrig skulle kunna få framgång i en tvist mot NN-YY. Om BB hade lämnat en muntlig fullmakt till AA, var det första köpekontraktet bindande. Om hon *inte* hade gjort det, hade AA i stället blivit skadeståndsskyldig mot NN-YY på den grunden att han oriktigt påstått att han hade fullmakt, se 25 § avtalslagen. Dessa rättsregler borde Mäklaren kunna ha redogjort för. Att han hade möjlighet till det visas av att det gick fyra dagar från att AA och BB påstod ogiltighet och fram till det nya överlåtelseavtalet. Han hade då haft möjlighet att ta hjälp för att undersöka rättsläget.

Orsakssamband och skada

Nämnden bedömer att AA hade en muntlig fullmakt från BB. För det talar dels att han faktiskt uppgav att han hade fullmakt, dels att ogiltighet påstods först sedan det kommit in ett nytt och högre bud, dels att BB kort därefter medverkade till en

ny försäljning. Att det fanns en muntlig fullmakt är också den uppfattning som Mäklaren har redovisat i FRN.

Om Mäklaren hade krävt en skriftlig fullmakt, alternativt på lämpligt sätt dokumenterat den muntliga fullmaktens existens, hade AA och BB inte kunnat hävda att det första köpet var ogiltigt. Därmed finns det ett orsakssamband mellan oaktsamheten och skadan.

Mäklaren har inte vitsordat det begärda beloppet, men heller inte redogjort för på vilket sätt NN-YY:s skadeberäkning skulle vara felaktig. Att köpeskillingen i det andra köpet blev 150 000 kr högre framgår av ingivna handlingar. Nämnden finner att skadan uppgår till det beloppet.

Jämkning

Det är i och för sig riktigt att om NN-YY hade sökt rådgivning av en jurist, hade de med all sannolikhet fått beskedet att AA och BB inte skulle kunna få framgång i en tvist, oavsett om det fanns en muntlig fullmakt eller inte. De hade då sannolikt inte ansett sig tvungna att ingå det nya överlåtelseavtalet.

Det hade emellertid legat betydligt närmare till hands att Mäklaren hade sökt juridisk information i den uppkomna situationen och förmedlat den informationen till parterna. Nämnden anser därför att skadeståndet inte ska jämkas.

På nämndens vägnar:

Ingemar Persson

INFORMATION

I beslutet har deltagit: f.d. justitierådet Ingemar Persson, ordf, Eric Bodin, 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.