

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Biträdande förbundsjuristen JE

Vad saken gäller

Skadestånd, nedsättning av provision

BESLUT

Nämnden rekommenderar Mäklaren att betala 30 000 kr till NN.

YRKANDE M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala 444 830 kr.

Mäklaren har medgett att betala 15 000 kr i nedsättning av provision men motsatt sig kravet i övrigt. Hon har inte godtagit det begärda skadeståndsbeloppet som rimligt i och för sig.

BAKGRUND

Den 26 maj 2025 sålde NN en bostadsrättslägenhet i Storstaden för 9 825 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Enligt NN undanhöll Mäklaren en potentiell budgivare. Han har därför begärt skadestånd och nedsättning av provisionen.

Nämnden kommer först att återge det som parterna har anfört. Under rubriken "Nämndens bedömning" kommer nämnden att förklara varför den anser att Mäklaren är betalningsskyldig och med vilket belopp.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN

Omständigheter

Efter visningen kontaktade Mäklaren honom och uppgav att ett bud inkommit från en "inarbetad VIP-kund" på 9 800 000 kr och att hon skulle försöka få budgivaren att höja. Budet höjdes därefter till 9 825 000 kr.

Han frågade om övriga spekulanter skulle kontaktas så att ingen möjlighet till högre bud missades. Mäklaren bekräftade att hon skulle kontakta övriga intresserade innan eventuell kontraktsskrivning. Detta skedde den 25 maj 2025.

Trots detta skickade Mäklaren kort därefter ett mass-sms till spekulanter med budskapet att han fått ett bud "han inte kunde tacka nej till" och att man "tyvärr går vidare med detta", vilket innebar att budgivningen i praktiken förklarades avslutad.

Samma dag försökte spekulanten AH komma i kontakt med Mäklaren för att lägga högre bud. AH ringde, fick inget svar, och mäklaren svarade via sms att hon var upptagen och skulle ringa upp. AH skrev sedan att han hade maxbudget över slutpriset och beviljat lånelöfte (med behov av sista avstämning med bank nästa dag) och bad om återkoppling. Mäklaren återkom inte och han informerades inte om detta.

Den 26 maj 2025 kl. 08:30 undertecknades köpekontraktet med budgivaren på 9 825 000 kr. Han undertecknade i tron att budgivningen var uttömd och att inga andra spekulanter hade möjlighet eller vilja att lägga högre bud.

Efter kontraktsskrivning tog AH kontakt och visade sin sms-konversation med Mäklaren, som tydligt visade att han försökt lämna högre bud innan kontrakt skrevs, men att Mäklaren inte fört detta vidare till honom.

Av kommunikationen framgår även att Mäklaren uppgav till AH att det var hans beslut att "inte vänta" och att han saknade "nerver"/var "nervös". Detta är felaktigt. Han hade aldrig informerats om AH:s budintresse och hade därför inte tagit ställning till ett högre bud.

Han begärde spekulantförteckning för att klarlägga vad som hänt. Initialt nekades detta med hänvisning till GDPR. Först efter att hans jurist skickat in en reklamation fick han tillgång till spekulantförteckningen. Han kontaktade därefter flera spekulanter, och uppgifter bekräftade att de fått mass-sms om avslutad affär kort efter visningen och att de inte blivit uppringda eller givits möjlighet att agera. Två av spekulanterna berättade dessutom att de hade varit mycket intresserade av lägenheten.

Det är viktigt att klargöra att det sista samtalet mellan honom och Mäklaren ägde rum under eftermiddagen söndagen den 25 maj 2025, då hon informerade om att budet hade höjts till 9 825 000 kr och uppgav att hon skulle kontakta övriga spekulanter samt återkomma om någon annan visade intresse eller kunde lägga ett högre bud. Efter detta samtal förekom ingen ytterligare kommunikation mellan honom och Mäklaren – varken via telefon, sms eller e-post – fram till dess att han infann sig på Mäklarens kontor på morgonen den 26 maj 2025 för kontraktsskrivning.

Spekulanten AH:s kontakter med Mäklaren och hans uttryckta vilja att lägga ett högre bud skedde efter detta sista samtal. Det är därför faktamässigt omöjligt att han skulle ha informerats om AH:s budförsök eller om något fortsatt intresse innan köpekontraktet undertecknades.

När han anlände till mäklarkontoret den 26 maj 2025 var köparen och Mäklaren redan på plats och kontraktsskrivningen påbörjades omedelbart, utan att någon ny information lämnades till honom inför undertecknandet.

Skada

Det begärda beloppet avser ersättning för ekonomisk skada som uppkommit genom bristfälligt utförande av mäklartjänsten.

- 350 000 kr i ersättning för förlorad köpeskilling (lägre slutpris än vad som rimligen kunde uppnåtts vid korrekt budhantering).
- 77 500 kr avser återbetalning/nedsättning av erlagt mäklararvode.
- 17 330 kr avser ersättning för nödvändiga juridiska kostnader med anledning av reklamation och kravställande.

Förlorad köpeskilling

Mäklaren hanterade budgivningen på ett sätt som berövade honom möjligheten att ta ställning till ett reellt högre budintresse innan kontrakt skrevs, vilket i sin tur ledde till att han accepterade ett lägre pris i god tro.

Det finns konkret dokumentation om att spekulanten AH den 25 maj 2025 (före kontraktsskrivningen) meddelade Mäklaren att han hade maxbudget över slutpriset, att han hade lånelöfte, och att han önskade återkoppling för att kunna lämna högre bud. Mäklaren återkom inte och vidarebefordrade inte denna information till honom. Därtill fanns minst två andra spekulanter som uttryckte starkt intresse och hade kunnat delta i en budgivning om Mäklaren inte avslutat affären i förtid.

Den ekonomiska skadan beräknas till 350 000 kr och är baserad på följande:

- Jämförbar försäljning i samma förening/område förmedlad av Mäklaren cirka en månad före hans försäljning. Hans lägenhet var i princip likvärdig, eller till och med bättre, vad gäller planlösning, sjöutsikt, större fönsterpartier mot vattnet samt fönster mot solsidan och
- att en korrekt hanterad budgivning sannolikt hade inneburit att han åtminstone hade kunnat avvakta med kontraktsskrivningen för att ge spekulanten möjlighet att lägga ett faktiskt bud, samt att fler spekulanter hade haft möjlighet att agera.

Han påstår inte att utfallet kan fastställas exakt i efterhand, men han gör gällande att Mäklaren åsidosättande var en nödvändig orsak till att han aldrig gavs möjlighet att pröva ett högre bud och därmed gick miste om ett högre pris.

Nedsättning/återbetalning av provision

Han begär nedsättning av provisionen eftersom mäklartjänsten varit väsentligt bristfällig. Mäklarens uppdrag är att genomföra förmedlingen omsorgsfullt och tillvarata uppdragsgivarens ekonomiska intresse. När budhanteringen brister på ett sätt som påverkar säljarens möjlighet att få marknadsmässigt betalt, är tjänstens värde tydligt reducerat.

Juridiska kostnader

Mäklarens agerande har tvingat honom att anlita juridiskt ombud för att utreda händelseförloppet och framställa sitt krav. Kostnaden är en direkt följd av tvisten och hade inte uppstått om uppdraget sköts korrekt.

Mäklaren

Bakgrund

Hon hade i uppdrag att förmedla den aktuella bostadsrätten. Utgångspriset var 9 395 000 kr. Efter en visning av bostaden mottog hon ett s.k. dolt bud på 9 800 000 kr. Hon uppfattade NN som oroligt lagd och att han ville stänga på den nivån, då det kändes tryggare än att ta risken att gå till öppen budgivning. Vid en förhandling mellan NN och köparna kom de överens om ett pris om 9 825 000 kr.

Oaktsamhet

Spekulanten AH lämnade inte något bud. Det verkade också högst oklart om det fanns ett lånelöfte. Av ingivet sms framgår att AH fått lånelöfte, men också att han behövde stämma av med banken. AH var fri att inkomma med ett bud.

Hon uppfattade att de sms hon skickade var i linje med det hon och NN var överens om.

Hon medger att hon på ett tydligare sätt borde ha informerat NN om AH:s intresse och medger att provisionen nedsätts med 15 000 kr.

Skada

Det bestrids att NN har lidit någon skada.

Vid en jämförelse med tidigare försäljningar på samma våning var detta ett rekordpris; ingen tidigare lägenhet på samma våningsplan hade sålts för lika mycket.

Lägenheten på Centralgatan 11, som NN hänvisar till och som överläts i april 2025, är visserligen jämförbar med och har samma planlösning som den aktuella bostaden. Men bostaden ligger på våning åtta av nio – alltså fyra våningar upp jämfört med den aktuella bostaden – och är den högsta våningen som har balkong. Det ska ställas i kontrast till att det i september 2025 såldes en annan bostad på Centralgatan 11, på våning 2 av 9 och även den jämförbar med aktuell bostad och med samma planlösning, för 9 300 000 kr.

Det är allmänt känt att ju högre upp en bostadsrätt ligger, desto högre pris betingar den i normalfallet. I de här fallen skiljde det 750 000 kr mellan våning 2 och våning 8, vilket ger ett pris på 125 000 kronor per våning.

Den aktuella bostaden ligger på våning 4 av 9. Att NN fick 9 825 000 kr, endast ligger 125 000 kr under än en motsvarande lägenhet fyra våningar upp, talar för att han fick ett mycket bra pris för sin bostadsrätt.

Orsakssamband

Det är inte visat att försäljningssumman hade ökat, även om hon hade vidarebefordrat AH:s intresse. Även om hon tydligare hade informerat om AH är det inte sannolikt att NN hade valt att avvakta med kontraktsskrivningen, då det dolda budet var villkorat av att budgivarna fick skriva kontrakt. NN hade då gått miste om det bud som fanns, vilket hon också informerade denne om.

Hade köparnas bud återkallats är det högst osannolikt att AH, med vetskap om att tidigare bud återkallats, ändå hade varit beredd att betala det påstådda beloppet. Den normala köparen hade vid ett sådant scenario lagt sig på det lägsta budet, efter att de återkallade buden tagits bort.

Det är inte heller visat att det fanns sådant intresse för bostaden att en sannolik budgivning hade slutat på den nivå som NN hävdar. Att det skulle funnits fler spekulanter som hade kunnat delta i en budgivning förnekas. Hennes uppfattning är att dessa inte var beredda att lägga bud – i vart fall inte på en nivå som översteg det NN fick för bostaden.

Hon fick aldrig se något lånelöfte från AH. Det ifrågasätts dock vilken betydelse det skulle ha för nu aktuellt krav – en spekulant kan lägga bud oavsett om det finns lånelöfte eller inte. Det noteras också att det ingivna lånelöftet är daterat den 7 juni 2025. Sms-konversationen mellan henne och AH ägde rum den 25 maj 2025.

NN tillade följande:

Spekulanten lämnade ett konkret budintresse

Mäklaren gör gällande att inget bud lämnades. Av sms-konversationen framgår dock att spekulanten uppgav att han hade en maxbudget över slutpriset (9 825 000 kr), att han hade lånelöfte och önskade återkoppling för att kunna lämna högre bud. Han försökte även ringa Mäklaren samma dag. Mäklaren lovade att ringa tillbaka, något som hon inte gjorde.

Detta var ett konkret och reellt budintresse som han aldrig informerades om.

Budintresset var dessutom tidsmässigt framfört före kontraktsskrivning och innan han fattade sitt slutliga beslut. Det var därmed en uppgift av direkt betydelse för hans beslutsprocess.

Det framgår av Mäklarens tidigare skrivelser att hon gjorde en egen bedömning av spekulantens seriositet och sannolika budnivå, i stället för att vidarebefordra informationen till honom som säljare.

Det framgår dessutom av Mäklarens egen kommunikation att hon uppfattade spekulantens meddelande som ett högre bud. I kontakt med spekulanten uppgav Mäklaren att han fått informationen men valt att inte vänta och därmed tackat nej på grund av "nervositet". Ett sådant uttalande förutsätter att det funnits något att ta ställning till, vilket motsäger påståendet att inget bud eller reellt budintresse förelåg.

Lånelöftet fanns vid den aktuella tidpunkten

Det har ifrågasatts om lånelöfte fanns den 25 maj 2025. Av det ingivna lånelöftet framgår att det var giltigt till den 19 augusti 2025. Storbanks lånelöften är giltiga i tre månader. Det innebär att lånelöftet beviljades omkring den 19 maj 2025, alltså före visningen och före sms-konversationen den 25 maj.

Från Storbanks hemsida:

"Ett lånelöfte är giltigt under en begränsad tid. Tiden varierar mellan bankerna så kolla hur länge ditt lånelöfte är giltigt. Ett lånelöfte hos Storbanken är giltigt i 3 månader."

Datomet den 7 juni 2025 avser det datum då spekulanten laddade ned eller skrev ut lånelöftet från Storbanks hemsida. Det är således inte beviljandedatumet för lånelöftet, utan endast ett tekniskt utskriftsdatum.

Ekonomisk skada och orsakssamband

Han påstår inte att bostaden med säkerhet skulle ha sålts för exakt samma belopp som en annan lägenhet i föreningen, men följande omständigheter är objektivt konstaterbara:

- Hans bostad hade dokumenterad marknadspotential.
- Minst fyra spekulanter visade starkt intresse.
- Ett första bud inkom redan cirka en timme efter visningen.
- En spekulant uttryckte konkret vilja att lägga ett högre bud och angav att hans maxbudget översteg slutpriset.
- Budgivningen stoppades innan marknaden fick reagera.
- Budgivningslistan visar endast två bud från samma budgivare och inget annat. Mäklarjournalen anger att samtliga bud framförts. Det är ostridigt att AH:s budintresse inte finns dokumenterat där.

AH:s uppgivna maxbudget utgjorde endast en lägsta indikation på möjlig budnivå. Vid konkurrens mellan två eller flera budgivare är det normalt att budgivningen drivs över den initiala maxnivå som anges i ett första meddelande. Skadan består därför inte enbart i differensen mot hans angivna nivå, utan i den uteblivna budgivningsprocessen.

Att bostaden såldes till ett "rekordpris" saknar i sammanhanget avgörande betydelse, då den senaste jämförbara försäljningen på samma våningsplan skedde flera år tidigare och marknadsnivåerna förändrats väsentligt sedan dess.

Skadan består i att han berövades möjligheten att låta marknaden verka och fatta ett informerat beslut. Detta är den nödvändiga betingelsen: Hade budet vidarebeformats och budgivningen hållits öppen, hade han haft en reell möjlighet att uppnå ett högre pris.

Att i efterhand spekulera i vad budgivningen "förmodligen" skulle ha stannat på, som Mäklaren gör, är inte förenligt med hennes skyldigheter. Hennes roll är att informera och tillvarata säljarens intresse – inte att själv avgöra när marknaden är färdigprövad och därefter stänga processen.

Påståendet att han ville stänga på grund av "nervositet"

Det hade gått mindre än en timme efter visningen när bud inkom.

Sju sällskap deltog i visningen. Han hade uttryckligen framfört att han ville låta marknaden verka och att samtliga spekulanter skulle kontaktas innan kontraktskrivning.

Det hade vid tidpunkten gått mindre än en timme från visningens slut när budet inkom. Flera spekulanter hade precis deltagit i visningen och ytterligare kontakt med dessa hade ännu inte skett. Kontrakt skrevs dessutom först dagen efter, vilket innebar att det fanns tid för ytterligare bud eller besked från andra spekulanter, inklusive den spekulant som behövde stämma av med sin bank.

Hans uppfattning – baserad på den information han fick – var att Mäklaren hade kontaktat samtliga intresserade och att ingen annan vare sig kunde eller ville lägga ett högre bud. Han litade på att budgivningen var uttömd och att marknaden därmed hade prövats fullt ut. Det var på dessa premisser han fattade sitt beslut.

Ytterligare ekonomisk skada

Utöver mellanskillnaden har han:

- Haft kostnader för juridiskt ombud. Dessa kostnader hade inte uppstått om Mäklaren iakttagit sina skyldigheter.
- Betalat fullt arvode trots att budgivningen inte genomförts enligt lag och god sed. Arvodet är kopplat till ett korrekt genomfört uppdrag.

Sammanfattning

- Spekulanter hade lånelöfte.
- Spekulanter uttryckte konkret budavsikt och försökte aktivt lägga bud.
- Han informerades aldrig.
- Affären stängdes utan att övriga spekulanter kontaktades.
- Mäklaren har lämnat motstridiga uppgifter till honom och till spekulanter.
- Journal och budlista speglar inte hela händelseförloppet.
- Spekulantlista nekades initialt med hänvisning till GDPR.
- Han hade inte accepterat budet 9 825 000 kr om han känt till att en finansierad spekulant aktivt försökte lägga ett högre bud.

Mäklaren tillade följande:

Angående lånelöfte

Oavsett hur det förhöll sig med lånelöftet, var det ingenting som hon fick kännedom om. I det sms som skickades den 25 maj 2025 framkom att AH behövde stämna av med banken. Det talar för att det inte beviljats något lånelöfte och att AH därmed inte hade haft faktisk möjlighet att genomföra köpet. Något orsaks samband föreligger därför inte.

Angående övriga spekulanter

Försäljningen avslutades på NN:s initiativ efter en dialog med henne. Hon berättade för NN att hon upplevde att hon hade god kännedom om spekulanterna och visste, med tanke på de kontrollfrågor hon ställt till dem, att de mer stor sannolikhet inte skulle höja något ytterligare i förhållande till det dolda bud som inkommit. Hon förnekar att NN skulle ha gett instruktioner att kontakta övriga spekulanter – hade det gjorts hade köparna med stor sannolikhet dragit tillbaka sitt dolda bud. Det dolda budet var också bara giltigt den dagen som NN accepterade det, inte dagen efter. Det fanns därför inte tid att dra ut på budgivningsprocessen ytterligare

och samtidigt acceptera det dolda budet. Det framstår därför inte som sannolikt att det var så det skulle ha gått till.

Hon förnekar att hon skulle ha lämnat motstridiga uppgifter samt att journalen inte stämmer. Det förnekas också att hon uppfattade AH:s kommunikation som ett bud; det var tvärtom absolut inte att uppfatta som ett bud. Det stämmer däremot att hon gjorde en sammantagen bedömning av AH:s svävande uppgifter i kombination med att NN redan accepterat ett annat bud och därigenom kom fram till att inte kommunicera detta. Hon har som nämnts medgett att detta var fel – men bestrider att det skulle lett till någon skada.

Angående spekulantlista och budlista

Hon hade missuppfattat reglerna om utgivande av spekulantlista. Hon skickade den så snart hon fått information om att det var okej. Agerandet har inte lett till någon skada.

Vad gäller budlistan ska endast faktiska inkomna bud dokumenteras där. Då inga ytterligare bud inkom än de som finns antecknade är dokumentationen korrekt.

UTREDNINGEN

I ett sms den 25 maj 2025 skrev Mäklaren följande till NN:



Jag fick ett dolt bud av en inarbetad VIP kund. 9,8 och flex tillträde. Helt otroligt!!!!

Den 25 maj 2025, alltså dagen före överlåtelsen, ägde följande sms-konversation rum mellan Mäklaren och AH:

Hej! Vi sågs idag på [REDACTED]
[REDACTED]. Säljaren har fått ett bud
han inte kunde tacka nej till, så
tyvärr går vi vidare med detta.
Med vänlig hälsning, [REDACTED]

Hej [REDACTED] tack för återkoppling.
Finns det möjlighet att få reda på
slutpriset?

9825

[...]

Hej [REDACTED], jag har en maxbudget som överstiger detta belopp. Jag har blivit beviljad lånelöfte men behöver en sista avstämning med banken imorgon. Återkom om detta är intressant.
Hälsningar
[REDACTED]

Den 27 maj 2025, dagen efter försäljningen, ägde följande sms-konversation rum mellan Mäklaren och AH:

Hej [REDACTED] Hann du framföra mitt meddelande till säljaren?

tis 27 maj 12:13

Tyvärr är lgh redan såld! 😞 Jag hör av mig om jag får in något liknande! De flesta ringer mig som ska sälja där

Jag förstår. Men jag undrade om mitt meddelande om högre bud framfördes till säljaren och att han trots det valde att gå vidare med det lägre budet.

Lästes 2025-05-27

Att vi stängde va säljarens beslut. Jag berättar allt såklart, Vissa har inte nerver att vänta tyvärr

Men bra att du är redo nu om det dyker upp annat objekt!! Håll tummarna så hör jag av mig

NN har gett in en vittnesattest från AH med följande innehåll:

2025-07-21

Till den det berör,

Härmed intygar undertecknad, [REDACTED], att undertecknad försökte kontakta mäklare för att lägga ett bud på en bostadsrätt med 3 rum och kök belägen på [REDACTED] våning 4 som annonserats ut av mäklarfirmen [REDACTED]. Undertecknad försökte kontakta mäklaren den 25 maj 2025 för att lägga bud på 9.900.000 SEK och jag hade ett budtak på 9.950.000 om eventuella motbud skulle uppstå.

Klockan 13.53 den 25/5 (strax efter lägenhetsvisningen) skickas ett SMS av mäklaren att "säljaren har fått ett bud som han inte kunde tacka nej till och att han tyvärr skulle gå vidare med detta". Jag frågade om slutpriset varefter mäklaren svarar 9.825.000.

Undertecknad försökte då ringa mäklaren per telefon kl. 14.56 samma dag för att lägga ett bud på 9.900.000. Mäklaren besvarade inte detta samtal men skickade ett SMS direkt om att man var för tillfället var upptagen och önskade SMS-återkoppling samt att undertecknad skulle bli uppringd därefter. Undertecknad skickade då ett SMS kl. 14.59 och presenterade att undertecknad hade en maxbudget som översteg 9.825.000 men behövde en sista avstämning med banken (innan budläggning och påskrift enligt rutiner på berörd bank). Mäklaren svarade inte på detta SMS och ringde inte heller upp som utlovat.

Budgivningslistan hade följande innehåll:

Budlista	Tidpunkt	Budgivare	Bud
	2025-05-25 12:35:00	1	9 800 000 SEK Dolt bud
	2025-05-25 13:43:00	1	9 825 000 SEK Dolt 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.

Allmänt om nedsättning av provision

Enligt 3 kap. 24 § fastighetsmäklarlagen kan mäklarens provision sättas ned om mäklaren har åsidosatt sina skyldigheter mot köpare eller säljare. För nedsättning krävs inte att någon har lidit ekonomisk skada till följd av mäklarens agerande eller underlåtenhet att agera. Inte heller krävs det att åsidosättandet skett avsiktligt eller av oaktsamhet. Om åsidosättandet är av ringa betydelse ska någon nedsättning enligt samma bestämmelse dock inte ske. Med ringa åsidosättande menas sådana misstag som inte medför att värdet av mäklartjänsten minskar i någon egentlig mening.

Det är uppdragsgivaren som normalt har bevisbördan för att sådana omständigheter föreligger som kan medföra rätt till nedsättning av provisionen.

Nedsättningens storlek beräknas enligt allmänna principer för prisavdrag vid utförande av tjänster. Som exempel kan nämnas det fall där inte hela tjänsten har blivit utförd. Nedsättning kan då ske med högst det belopp som det kostar uppdragsgivaren att få resterande del av tjänsten utförd av någon annan näringsidkare. I andra fall får nedsättningens storlek bedömas mer fritt.

Oaktsamhet

Genom parternas uppgifter och den skriftliga bevisningen är det klarlagt att spekulanten AH dagen före kontraktsskrivningen meddelade Mäklaren att han var intresserad av bostaden, att han hade en budget som översteg 9 825 000 kr och att han hade lånelöfte med reservation för en avstämning med banken under morgondagen. Det var utan vidare en information som var intressant för NN och som Mäklaren var skyldig att vidarebefordra till honom. Det förefaller ostridigt att hon inte gjorde det, i alla händelser har hon inte visat att hon gjorde det. Därigenom bröt hon i varje fall av oaktsamhet mot god fastighetsmäklarsed.

Orsakssamband och skada

Det får anses utrett att köparnas bud var s.k. dolda bud. För det talar budgivningslistan, Mäklarens uppgifter i ärendet och även hennes sms till NN den 25 maj 2025. NN har inte heller påstått att buden skulle ha varit öppna.

Med "dolt bud" menas i allmänhet ett bud som endast är avsett för säljaren. Det ska inte kommuniceras med övriga budgivare. Om det ändå kommuniceras blir effekten att det förfaller, om inte budgivaren lämnar andra instruktioner.

En säljare som tar emot ett dolt bud kan i princip välja mellan tre olika handlingsalternativ:

- a) acceptera budet och göra affär med den dolda budgivaren,
- b) bortse från det dolda budet och låta den öppna budgivningen fortgå som vanligt, eller
- c) instruera mäklaren att kommunicera det dolda budet med övriga budgivare (med effekten att budet förfaller i samma stund som det kommuniceras).

Säljaren kan däremot inte använda det dolda budet för att förmå andra budgivare att höja sina bud. Det beror på, som nämnts, att ett dolt bud som kommuniceras normalt förfaller. Det upphör med andra ord att existera.

I detta fall är det klarlagt att Mäklaren före köpet kommunicerade det dolda budet till AH, se ovan under rubriken "Utredningen". Hon har inte ens påstått att NN skulle ha instruerat henne att göra detta. Därigenom agerade hon felaktigt; genom kommunikeringen upphörde ju det dolda budet att gälla.

Mäklarens fel hade kunnat orsaka en skada för AH om denne hade lagt ett högre bud än 9 825 000 kr och köpt bostaden. Eftersom köparnas bud på 9 825 000 kr förföll när det kommunicerades – att köparna skulle ha lämnat några andra besked om sitt bud har inte påståtts – hade AH i så fall bjudit mot ett icke existerande bud. Mäklarens fel kan emellertid inte medföra skadeståndsskyldighet mot NN. Om AH hade bjudit över det förfallna budet, hade det ju inneburit att priset hade ökat på oegentliga grunder. Sådant skyddas inte av rättsordningen.

Mäklarens fel hade däremot kunnat medföra en skada för NN i ett annat scenario. Om köparna hade fått reda på att deras bud hade kommunicerats, och därmed förfallit, hade risken funnits att de inte hade velat lägga samma bud igen. Särskilt inte om kommunikeringen medfört att en konkurrerande budgivare bjudits in.

Om Mäklaren hade agerat korrekt skulle hon ha bett om instruktioner från NN, när AH bad att få veta vad det konkurrerande budet låg på. Om NN då hade instruerat Mäklaren att kommunicera det dolda budet – med effekten att det förföll – är det osannolikt att AH, som då hade varit ensam budgivare, skulle ha bjudit mer än 9 825 000 kr.

Ett annat korrekt sätt att hantera situationen hade varit att endast nämna att det hade inkommit ett bud som NN funderade på att anta, men utan att nämna budets belopp. Även i den situationen är det mindre sannolikt att AH skulle ha lagt ett bud så att säga i blindo och som översteg 9 825 000 kr.

Sammanfattningsvis anser nämnden att det inte är visat att Mäklarens oaktsamhet orsakade en ekonomisk skada. NN:s skadeståndsanspråk kan därför inte bifallas.

Nedsättning av provision

Som nämnts är det klarlagt att Mäklaren underlät att redovisa en spekulant som hade aviserat ett konkret intresse av att köpa bostaden. Därigenom åsidosatte hon sina skyldigheter mot NN.

Åsidosättandet rör en central del av en mäklares skyldigheter. Nämnden anser att provisionen bör sättas ned med 30 000 kr.

Ombudskostnader

Enligt 15 § i nämndens stadgar står parterna för sina egna ombudskostnader. NN kan därför inte få ersättning för dessa kostnader.

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.