

Anmälare

NN, YY och ZZ

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen DH

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN, YY och ZZ har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN, YY och ZZ har begärt att Mäklaren ska betala 300 000 kr.

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

BAKGRUND

Den 21 februari 2022 köpte NN, YY och ZZ ("Anmälarna") bostadsrätten till en lägenhet i Förstaden för 1 600 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Enligt Anmälarna bjöd de mot s.k. falska bud. 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 anmälarna inte har rätt till ersättning.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT**Anmälarna**

De bjöd 1 400 000 kr men Mäklaren påstod att det fanns högre bud. De bjöd 1 500 000 kr. Mäklaren sa nej och antydde att det fanns högre bud. De bjöd då 1 600 000 kr och Mäklaren sa OK. Lägenhetens angivna pris i annonsen var 1 295 000 kr.

När de gick igenom köpeavtalet fanns det ingen budgivningslista med, så NN åkte till Mäklaren och fick en lista. Den var tom – ingen hade bjudit över 1 295 000 kr.

Säljaren och Mäklaren var ett par och är nu gifta. Det var Mäklaren som skötte budgivning direkt med NN, utan några samtal med säljaren.

De hade ingen koll på priserna i Stadsdelen, men nu måste de sälja lägenheten och inser att de blivit lurade av en falsk budgivning.

Mäklaren*Bakgrund*

Anmälarna har i början av år 2026 framställt krav mot honom och en av säljarna. De har påstått att han och säljaren HA var ett par och nu är gifta, vilket inte stämmer.

Grunder för bestridandet

I första hand bestrids kravet på den grunden att han inte uppsåtligen eller av oaktsamhet har åsidosatt någon skadeståndssanktionerad bestämmelse i fastighetsmäklarlagen.

Han förnekar att han skulle ha uppgett att det fanns andra bud på lägenheten, vilket det inte fanns. I budförteckningen, som bifogats anmälan, anges att endast ett bud lämnats, vilket var budet på 1 600 000 kr från Anmälarna.

Det är riktigt att priset i annonsen var 1 295 000 kr, men säljarna ville inte sälja bostadsrätten till det priset med anledning av det högre pris som hade uppnåtts vid försäljningen av en annan liknande bostadsrätt i närtid.

Efter visningen hade han och NN en diskussion om priset. På fråga från NN svarade han att det inte fanns några andra bud. Det är möjligt att de resonerade kring olika prisnivåer, men han förklarade att säljarna inte ville acceptera ett pris under 1 600 000 kr. Till sist framförde Anmälarna det bud på 1 600 000 kr som säljarna accepterade.

Han vill i detta sammanhang peka på att priset i objektsbeskrivningen är 1 600 000 kr.

I andra hand bestrids kravet på den grunden att Anmälarna inte reklamerat i rätt tid.

Budförteckningen är daterad den 22 mars 2022 och överlämnades vid tillträdet. Där framgår att inget annat bud hade lämnats.

Anmälarna har då insett dels den omständighet som nu läggs till grund för kravet mot honom, det vill säga den påstått falska uppgiften om konkurrerande bud, dels att det skulle kunna innebära en ekonomisk skada. Anmälarna har dock väntat mer än tre och ett halvt år med att reklamera, vilket är för sent.

I tredje hand bestrids kravet på den grunden att han inte har orsakat Anmälarna en skada med begärt belopp.

Storleken på begärt skadestånd vilar på förutsättningen att säljarna skulle ha varit beredda att sälja bostadsrätten för 1 295 000 kr, vilket de inte var. Det hade således inte varit möjligt för Anmälarna att köpa bostadsrätten till ett pris som var 300 000 kr lägre. Inget har heller framkommit som visar att det avtalade priset för bostadsrätten översteg marknadspriset vid avtalstidpunkten.

Anmälarna vill sälja bostadsrätten och har nyligen anlitat honom för detta syfte. På grund av det rådande marknadsläget har det varit svårt och bostadsrätten ser för närvarande inte ut att kunna säljas utan förlust. Det är sannolikt bakgrunden till Anmälarnas krav mot både honom och en av säljarna. Att bud från spekulanter nu

ligger under prisnivåerna år 2021 och 2022 beror ock på att marknadsförhållandena är annorlunda, inte på att han har vilselett Anmälarna.

Anmälarna tillade följande:

De vidhåller att säljarna vid mötet i lägenheten antydde att det fanns högre bud när de bjöd 1 400 000 kr. Samma sak när de bjöd 1 500 000 kr; Mäklaren sa nej. Först när de bjöd 1 600 000 kr var det OK.

Mäklaren nämnde inte någon gång att säljarna ville ha mer för lägenheten. Utgångspriset var priset 1 295 000 kr. Mäklaren sa inte att säljarna ville ha 1 600 000 kr. Det var en budgivning som var falsk och Mäklaren ringde inte till säljarna för att redovisa deras bud.

En av säljarna är idag Mäklarens fru, så de arbetade nog tillsammans för att lura dem.

UTREDNINGEN

Budgivningslistan hade följande innehåll:

Budgivare	Bud (kr)	Datum	Tid	Noteringar/villkor
██████████	1 600 000	2022-02-21	16:35:01	

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren avsiktligt eller av oaktsamhet har åsidosatt någon skadeståndssanktionerad bestämmelse i fastighetsmäklarlagen, dels att det har uppkommit en ekonomisk skada, dels att det finns ett orsakssamband mellan mäklarens åsidosättande och skadan.

Kravet på orsakssamband innebär i regel att åsidosättandet ska ha varit en nödvändig betingelse för skadans uppkomst. Eller med andra ord: skadan skulle inte ha uppstått om mäklaren hade agerat riktigt.

Det är normalt den skadelidande som måste kunna bevisa dessa tre omständigheter: avsikt eller oaktsamhet, orsakssamband och skada. Orsakssamband och skada behöver inte alltid vara fullt styrkta utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

Bedömningen i detta fall

Anmälarna har inte visat att Mäklaren och en av säljarna är gifta med varandra. Av offentliga uppgifter som nämnden tagit del av verkar tvärtom framgå att så inte är fallet.

Nämnden har förståelse för att det kan väcka betänkligheter hos en spekulant som lägger bud klart över utgångspriset men ändå inte får köpa. Mot Mäklarens förnekande har det emellertid inte visats att han skulle ha redovisat falska bud. Anmälarnas krav kan därför inte bifallas.

Nämnden tillägger att Anmälarna har uppgett att Mäklaren och säljarna *antydde* att det fanns andra bud. Anmälarna har alltså inte påstått att Mäklaren klart skulle ha sagt att det fanns andra bud eller vilka belopp dessa bud uppgick till. Enligt nämnden finns det utrymme för att det kan ha skett ett missförstånd mellan Anmälarna och Mäklaren.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Annika Wilow Sundh, Konsumentvägledarnas förening, Ann-Christine Enqvist, fastighetsmäklarrepresentant, och Lars-Erik Nykvist, fastighetsmäklarrepresentant. Ärendet har föredragits av jur kand Dag Jensen. 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.