

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala 23 431 kr.

Mäklaren har motsatt sig kravet.

BAKGRUND

Den 18 augusti 2025 köpte NN bostadsrätten till en lägenhet i Storstaden för 2 250 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Enligt NN agerade Mäklaren på ett sätt som medförde att avtalsslutet fördröjdes, vilket medförde att NN ådrog sig kostnader för hyra av en andrahandslägenhet m.m. Hon 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 inte är ersättningsskyldig.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN

Grund för kravet

Hon upplever att Mäklaren har brustit i sitt ansvar på flera punkter, vilket har lett till att affären fördröjts i onödan och orsakat henne betydande merkostnader. Bland annat handlar det om bristande kommunikation (hon nekades att prata med Mäklaren direkt och hänvisades till sms-konversation), nekade budförsök, avvissande förhållningssätt och eventuellt bristfällig information till säljaren.

Detta ledde till att hon tvingades skaffa en annan bostad att hyra tills affären var gjord och hon fick tillgång till sin bostadsrätt. Det medförde extra utgifter i form av hyra och extra flyttkostnader.

Bristande kommunikation

Redan från första kontakt den 15 juli 2025 var kommunikationen otillfredsställande. Hon uttryckte önskemål om att få tala med Mäklaren direkt på telefon, men hänvisades till att Mäklaren befann sig på semester och endast kunde kommunicera via sms. Detta begränsade möjligheten till en konstruktiv dialog kring objektet och budgivningen.

Nekade budförsök

Hon försökte lägga bud vid flera tillfällen:

Den 17 juli 2025 ville hon lägga ett bud, men fick till svar att det "inte kommer vara aktuellt tyvärr".

Den 22 juli 2025 försökte hon återigen lägga bud, denna gång på utgångspriset, men nekades med hänvisning till att säljaren "tackat nej till att sälja nu under utgångspris samt på utgångspris".

Den 23 juli 2025 meddelade hon att jag kunde tänka sig att gå upp en bit över utgångspriset, men att 2 250 000 kr (som nu var "accepterat pris") var för högt.

Mäklaren svarade att hon skulle framföra detta till säljaren, men att "de då kommer vilja vänta".

Som köpare är det inte så lätt att veta vad som gäller och hon upplevde definitivt att hennes försök att lägga bud avvisades. Hon frågade följande: "Jag har lite svårt att förstå att jag inte får lägga bud. Sedan är det ju självklart upp till säljaren att acceptera eller ej. Men visste inte att man kan nekas att lägga bud?". Mäklaren svarade: "Absolut men de har som sagt tackat nej till att sälja nu under utgångspris samt på utgångspris." För henne betydde det att hon återigen avhölls från att lägga bud.

Det är även anmärkningsvärt att säljaren i efterhand uppgett att han inte känner igen sig i att ha fått all information om hennes budförsök. Detta tyder på att hennes budförsök inte har vidarebefordrats korrekt.

Personliga konsekvenser

Hon informerade tidigt Mäklaren om sin situation – att hon fått arbete i Storstaden och att var angelägen om att köpa en bostad snarast möjligt för att undvika extra kostnader för andrahandsboende. Trots detta har Mäklarens bristfälliga och, enligt säljarens uppgifter, felaktiga respons lett till att affären fördröjdes. Säljaren har i efterhand sagt att han gärna hade sålt under juli/augusti, vilket hade möjliggjort en snabb affär.

Ekonomiska följder

Om affären hade kunnat göras i juli 2025 hade tillträde kunnat ske mer eller mindre direkt. Som det blev nu tvingades hon hyra en andrahandslägenhet från augusti och hade därmed redan ett hyresavtal med en månads uppsägningstid. Det innebär att även om tillträdesdagen blev den 19 september 2025, hade hon en hyreskostnad för andrahandslägenheten under augusti och hela september.

Den bristande hanteringen har medfört konkreta kostnader:

1. Hyra för annan bostad under perioden: 23 000 kr.
2. Extra flyttkostnader: cirka 2 900 kr. Hon behövde först flytta in i hyreslägenhet, därefter flytta därifrån till sin bostadsrätt.

3. Ett högre slutpris än nödvändigt, då hon nekades möjlighet till budgivning. Hon upplever att hon tvingades acceptera ett "accepterat pris" utan möjlighet till förhandling. Detta är dock svårt att bedöma kostnadsmässigt, varför hon utelämnat detta i skadeståndskravet.

Åtminstone för augusti hade hon behövt betala avgift för bostadsrätten vilket hade inneburit en kostnad på 1 543 kr, vilket ska räknas av från hennes krav. För september fick hon stå för delar av avgiften för bostadsrätten: 12 av 30 dagars månadsavgift, vilket blev 617 kr. Resterande (926 kr) ska på samma sätt räknas av från kravet. Summan blir då 23 431 kr.

Mäklaren

NN lade inte bud utan indikerade endast på att eventuellt lägga bud. Trots det har hon framfört informationen till säljaren, som då har svarat att det inte var intressant utan att han ville vänta. Säljaren var tydlig med ett accepterat pris på 2,25 miljoner kr, vilket NN sedan framförde som bud och köpte lägenheten för.

NN tillade följande:

Hennes klagomål handlar om bristande kommunikation och nekade budförsök. Inget av detta besvarar Mäklaren i sin inläga eller i sina sms-bilagor. Båda dessa brister i mäklarens agerande har lett till att affären fördröjdes, samt gett ekonomiska följder för henne.

Angående budförsök skriver Mäklaren att hon inte hade lagt bud utan endast indikerat på att eventuellt lägga bud. Hennes poäng är att hon ville lägga bud, men uppfattade att hon inte gavs den möjligheten. Det är svårt som potentiell köpare att förstå att hon kunde stått på sig och lagt ett bud, trots Mäklarens avvisande svar.

UTREDNINGEN

Nämnden har bland annat tagit del av sms-korrespondens mellan Mäklaren och säljaren. Från den noteras följande:



Nämnden har även tagit del av sms-korrespondens mellan Mäklaren och NN. Från den noteras följande:



[...]

Hej igen. Har du pratat med säljaren? Jag är som sagt intresserad av att lägga ett bud. Mvh, [REDACTED]

mån 21 juli 18:09

Hej,
Ja vi hade kontakt idag. Väntar besked om accepterat pris vilket kommer vara högre än utgångspris så bud under kommer ej vara intressant för honom tyvärr. Mvh [REDACTED]

[...]

tis 22 juli 16:23

Får jag inte heller lägga ett bud på utgångspriset? Jag har lite svårt att förstå att jag inte får lägga bud. Sedan är det ju självklart upp till säljaren att acceptera eller ej. Men visste inte att man kan nekas att lägga bud? Mvh, [REDACTED]

ons 23 juli 08:49

Hej,
Absolut men de har som sagt tackat nej till att sälja nu under utgångspris samt på utgångspris. Vi hade kontakt igår och 2,25 mkr kan de släppa lägenheten för nu, annars kommer de vänta. Mvh [REDACTED]

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

Av den ingivna sms-korrespondensen framgår inte att Mäklaren skulle ha vägrat att ta emot ett bud. Tvärtom svarade hon att det "absolut" gick. Att hon samtidigt uppgav att säljarna inte skulle sälja för under 2,25 miljoner kr kan inte uppfattas som en vägran att ta emot bud under det beloppet. Det är alltså inte visat att Mäklaren agerade oaktsamt.

Det är inte heller visat att något annat agerande från Mäklaren hade medfört att köpet hade kunnat genomföras vid en tidigare tidpunkt än vad som blev fallet. Någon skada är med andra ord inte visad.

Sammanfattningsvis är varken oaktsamhet eller skada visad. NN:s krav kan därför inte bifallas.

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.