

**Anmälare**

NN och YY

*Ombud för YY:*

NN

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Försäkringsjuristen Chatrin Heselius

**Saken**

Skadestånd

---

**BESLUT**

NN och YY har inte rätt till ersättning.

---

**YRKANDEN M.M.**

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 200 000 kr.

Mäklaren har bestridit kravet. Om nämnden skulle finna att skadeståndsskyldighet föreligger, har han yrkat att skadeståndet ska jämkas till noll.

**BAKGRUND**

Genom köpekontrakt den 27 november 2016 förvärvade NN och YY bostadsrätten XX för en köpeskilling om 2 600 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Enligt köpekontraktets § 11 kunde avtalet återgå om NN och YY inte lyckades sälja sin nuvarande bostad för minst 2 200 000 kr senast den 30 januari 2017 samt om de skriftligen begärde återgång till säljaren senast fem arbetsdagar efter detta datum. Begäran om återgång skulle alltså framställas senast den 4 februari 2017. Med "sälja" menades, enligt samma paragraf, att det skulle finnas ett bindande köpekontrakt som för sin fullbordan och bestånd inte var beroende av annat än att köpeskillingen betalades.

Det är ostridigt att NN och YY inte lyckades sälja sin bostad inom den angivna tiden. Det är också ostridigt att någon begäran om återgång inte framställdes till säljaren inom den angivna tiden och att köpet av bostadsrätten således blev bindande för NN och YY.

## GRUNDER

### NN och YY

Det stod klart och tydligt i köpekontraktet att de före den 5 februari 2016 måste säga upp avtalet till säljaren skriftligen för att köpet ska återgå. Det var de också mycket medvetna om. NN ringde Mäklaren i slutet av januari för att fråga hur uppsägningen skulle formuleras. Då sa han: "Du kan säga upp avtalet nu eller så kan du förlänga det." NN frågade hur hon skulle göra för att förlänga. Mäklaren svarade att hon skulle mejla honom att de ville förlänga en månad. Han skulle då prata med säljaren och återkoppla till dem. De bestämde sig för att ge det en chans till och skrev ett mejl till mäklaren om förlängning och datum då förlängningen skulle upphöra, den sista februari. De tog naturligtvis för givet att de skulle avsluta avtalet efter förlängningen och inte innan. NN bad också att Mäklaren skulle bekräfta deras mejl, vilket han inte gjorde. Efter ett par dagar ringde NN upp Mäklaren och han bekräftade då att han fått mejlet. Han sa också att säljaren gått med på en förlängning.

En dryg vecka senare ringde Mäklaren upp NN och sa att de inte hade sagt upp avtalet i tid. Först pratade han om att de skulle sagt upp avtalet fem dagar före månadsskiftet. De hävdade att han hade fel, att det skulle vara fem dagar efter månadsskiftet. Mäklaren sa att han skulle kolla upp det och återkomma. Han återkom aldrig – han hade tagit fel. Då försökte han en annan väg. Vid nästa telefonsamtal sa han att de inte hade skickat mejlet om förlängning till säljaren, bara till honom. De frågade Mäklaren senare om han inte såg att mejlet bara var skickat till honom. Han förklarade att han inte hade tid att läsa alla mejl som han fick och hävdade att de var bundna vid köpet.

Man brukar i sådana här lägen skriva ett tilläggsavtal för att undvika oklarheter. När NN nämnde det för Mäklaren sa han bara: "Varför föreslog inte du ett tilläggsavtal själv?" Skälet var att de vid den tidpunkten inte visste att det fanns något som heter så och att det är ett sådant man brukar skriva.

### Mäklaren

Vid månadsskiftet januari-februari 2017 kontaktade NN honom per telefon för att diskutera en återgång av avtalet. Under samtalet togs även frågan om en eventuell förlängning av återgångsvillkoret upp. Han åtog sig att informera säljaren om att NN var intresserad av att förlänga återgångsvillkoret, eftersom NN och YY:s bostad fortfarande inte hade blivit såld. Han har inte uppgett eller på något sätt antytt för NN att de utan säljarens godkännande kunde förlänga återgångsvillkoret. Han förklarade tydligt för NN att de, för att säga upp avtalet, var tvungna att själva tillstålla säljaren en skriftlig uppsägning, om de inte fick något besked om att säljaren hade godtagit en förlängning; som mäklare kunde han varken företräda NN och YY eller säljaren. Det framgick även uttryckligen av återgångsvillkoret att begäran om återgång måste tillställas säljaren skriftligen.

Han noterade inte att han stod som ensam mottagare i mejlet från NN den 3 februari utan förutsatte att mejlet även hade skickats till säljaren. Mejlet innehöll ingen uppsägning av avtalet. Även om han hade uppmärksammat att mejlet inte hade skickats till säljaren, hade detta således inte lett till att någon återgång kom till stånd. Det ålåg NN och YY att själva bevaka frågan om säljarens inställning till en förlängning och att begära återgång om någon överenskommelse inte kunde nås.

Han informerade säljaren om att NN och YY önskade förlänga återgångsvillkoret. Säljaren lämnade dock inget besked om sin inställning till en eventuell förlängning, utan meddelade att han skulle fundera på frågan. Det var därför aldrig aktuellt att upprätta något tilläggsavtal.

Han har inte gett NN och YY besked om att säljaren gick med på en förlängning. NN och YY har även lämnat motstridiga uppgifter om hur och när NN var i kontakt med honom efter samtalet vid månadsskiftet januari-februari och om vilken information hon därvid fick av honom.

Han bestrider således att han skulle ha varit oaktsam. Han har hela tiden varit tydlig med att det ålåg NN och YY att själva skriftligen säga upp köpeavtalet enligt återgångsvillkoret. När NN inte fick något besked om förlängning måste hon ha förstått att hon och YY skulle bli bundna av köpeavtalet om de inte skickade en

skriftlig uppsägning till säljaren. Han har inte lämnat några vilseledande uppgifter angående möjligheterna till förlängning.

NN och YY har inte visat att deras bostad var värd mer än de 2 000 000 kr som den såldes för och att den hade kunnat säljas för en högre köpesumma om avtalet för den köpta lägenheten hade återgått. Av detta följer att det saknas orsaks samband mellan det faktum att köpeavtalet för lägenheten blev bindande och att NN och YY:s tidigare bostad såldes för 2 000 000 kr. Det bestrids även att NN och YY skulle ha lidit någon skada.

Om nämnden skulle finna att förutsättningar för skadeståndsansvar föreligger, ska NN och YY anses ha varit medvållande till skadan. NN och YY har varit medveten om att det krävdes att de skriftligen sade upp köpekontraktet för att köpet skulle återgå. Trots att de inte fick någon återkoppling varken från säljaren eller från honom angående frågan om förlängning, har de förhållit sig passiva till dess fristen för återgång löpt ut. Genom att inte själv kontakta säljaren för att förvissa sig om hans inställning till en förlängning av klausulen, eller skriftligen säga upp avtalet, måste de anses ha varit medvållande i sådan mån att ett eventuellt skadeståndsansvar ska jämkas till noll.

#### **NN och YY har genmält:**

De vill förklara varför de kräver ett skadestånd på just 200 000 kr. Hade de inte på grund av felaktig information/undanhållande av information från Mäklaren i god tro förlängt det villkorade avtalet ytterligare en månad, hade de begärt återgång i månadsskiftet januari/februari.

Lägenheten var som lägenhet fortfarande intressant för dem, men mellanskillnaden mellan det som de eventuellt kunde sälja den tidigare bostaden för och det begärda priset för den aktuella lägenheten var alldeles för stort. I ett skede frågade de banken om utökat lånelöfte, men fick nej eftersom deras ekonomiska marginaler var och är för snäva. Hade den tidigare bostaden sålts för 2 100 000 kr kunde de nästan ha klarat det med hjälp av uppskjuten reavinstskatt (vilket inte är optimalt) – ca 70 000 kr. Nu såldes lägenheten för 2 000 000 kr och de har fått låna privata pengar för att klara mellanskillnaden.

Mäklaren har uppgett att han aldrig gett besked till NN om att säljaren gått med på förlängning. Detta är lögn. Mäklaren meddelade att säljaren gått med på förlängning. Detta var innan den 5 februari, då avtalet skulle ha sagts upp.

Mäklaren har också uppgett att försäljningen av den tidigare bostaden inte skett under någon särskild tidspress. Tillträdesdagen för den köpta lägenheten var den 1 maj och det var en otrolig tidspress för den mäklare som de anlitat efter att ha kopplat bort Mäklaren. Att anta budet om 2 000 000 kr innebar en förlust: 200 000 kr mindre för lägenheten än vad de räknat med. Men alternativet hade varit att begära köpets återgång (antagligen menas att alternativet var häva köpet, nämndens anmärkning) vilket de var inne på innan ett bud till slut gavs. De vägde det ena mot det andra: att gå 200 000 kr back eller att vänta på att Mäklaren skulle lyckas sälja vidare den köpta lägenheten. Hade de valt det sistnämnda alternativet, hade de varit beroende av att han skulle sälja vidare lägenheten till ett någorlunda bra pris – vilket de inte trodde honom om att kunna göra.

De vill också påminna om att NN:s vuxna barn är vittnen till att Mäklaren medgett att han i telefonsamtalet formulerade sig på det sätt som de nämnt.

## UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet, en logg över händelserna upprättad av YY och det mejl från NN den 3 februari 2016 där hon framställde önskemål om en förlängning av återgångsfristen. Mejllet hade följande innehåll.

”Hej [Mäklaren], vill förlänga det villkorade avtalet från den 27:e november -16 februari månad ut, alltså tom 28:e februari. Bekräfta gärna detta.”

Nämnden har ställt en del frågor till parterna för att utröna det faktiska händelseförloppet. Av utredningen framgår att parterna är överens om följande.

Sedan NN och YY begärt köpets återgång fortsatte lägenheten att marknadsföras av Mäklaren på uppdrag av säljaren. När NN och YY slutligen hittade en köpare till sin tidigare bostad, kom parterna överens om att fullfölja köpet. Eftersom köpet redan hade hävts av säljaren, upprättades ett nytt köpekontrakt den 12 eller 15 maj och med tillträde den 1 eller 2 juni (parternas uppgifter om datumen divergerar, nämndens anmärkning). NN och YY fick bud om 2 000 000 kr på sin tidigare bostad några dagar in i maj och köpekontrakt för den lägenheten tecknades den 12 maj.

Mäklaren har gett in ett köpekontrakt med angivet kontraktsdatum den 12 maj 2017 och angiven tillträdesdag den 1 juni 2017 eller enligt överenskommelse.

## NÄMNDENS BEDÖMNING

### *Allmänt om skadeståndsskyldighet*

För skadeståndsskyldighet krävs dels ett uppsåtligt eller oaktsamt åsidosättande av fastighetsmäklarlagens skadeståndssanktionerade regler, dels en ekonomisk skada, dels ett orsakssamband mellan åsidosättandet och skadan.

Kravet på orsakssamband innebär i regel att åsidosättandet ska ha varit en nödvändig betingelse för skadans uppkomst. Annorlunda uttryckt skulle skadan inte ha uppkommit om mäklaren hade agerat aktsamt.

Det är normalt den skadelidande som har bevisbördan för samtliga dessa omständigheter: uppsåt eller oaktsamhet, orsakssamband och skada. Det krävs inte alltid att orsakssambandet är fullt styrkt utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

### *Agerade Mäklaren oaktsamt?*

Parterna är oense om vad som sades vid telefonsamtalet mellan Mäklaren och NN. NN och YY har gjort gällande att Mäklaren ska ha sagt att säljaren gick med på en förlängning, vilket Mäklaren har förnekat. Ord står mot ord, och det är NN och YY som har bevisbördan för sitt påstående. Mot Mäklarens förnekande är det inte visat att han uppgav att säljaren accepterade en förlängning. I denna del är någon oaktsamhet alltså inte visad. Nämnden tillägger dessutom att telefonsamtalet kan ha ägt rum efter det att återgångsfristen löpte ut. NN och YY:s uppgifter i denna del förefaller motstridiga. Å ena sidan har de uppgett att Mäklarens besked om förlängning lämnades före den 5 februari, å andra sidan att det lämnades "ett par dagar" efter att de skickade mejlet den 3 februari. Om det var så att samtalet ägde rum efter fristens utgång den 4 februari, kan det inte ha haft någon betydelse för frågan om återgång.

Däremot har Mäklaren bekräftat att han åtog sig att föra fram önskemålet om en förlängning till säljaren. Han har uppgett att när NN och YY inte fick någon återkoppling på sitt önskemål, vare sig från säljaren eller från honom själv, borde de ha insett att säljaren inte accepterade en förlängning. Som det får förstås menar Mäklaren att han inte hade några skyldigheter att agera i den uppkomna situationen. Nämnden delar inte den uppfattningen. Det är i och för sig riktigt att en fastighetsmäklare inte har någon generell skyldighet att bevaka återgångsfrister för en köparens räkning. Å andra sidan får en mäklare inte förhålla sig passiv i de fall där han eller hon blivit involverad i en fråga om en eventuell förlängning. I

Fastighetsmäklarinspektionens ärende 4-1066-03 (årsboken 2004-04-21:1) hade köparen kontaktat mäklaren strax innan återgångsfristen löpte ut och uppgett att han behövde mer tid. Mäklaren ansågs då vara skyldig att påminna köparen om att en begäran om återgång måste lämnas till säljaren inom återgångsfristen. Nämnden gör motsvarande bedömning och anser att Mäklaren borde ha återkopplat till NN och YY innan återgångsfristen löpte ut och berättat att säljaren (ännu) inte hade accepterat en förlängning samt påmint om återgångsfristen. Det gäller särskilt som han även mottog ett mejl från NN den 3 februari 2016, dagen innan fristen löpte ut, där hon bad om en förlängning och särskilt bad honom att återkoppla. Eftersom han inte agerade på det sättet utan i stället förhöll sig helt passiv, har han varit oaktsam.

#### *Orsakssamband och skada*

NN och YY har gjort gällande att de, om de inte hade fått felaktig information från Mäklaren angående säljarens besked om förlängning av återgångsfristen, hade begärt köpets återgång. Nämnden uppfattar att de menar att detsamma hade gällt om Mäklaren hade återkopplat till dem och uppmärksammat dem på att säljaren inte hade lämnat något besked och att återgångsfristen var på väg att rinna ut. Det är ju endast i det avseendet som nämnden ansett att Mäklaren varit oaktsam, och det är därför endast i det avseendet som det blir meningsfullt att diskutera ett orsakssamband mellan oaktsamhet och skada.

Nämnden anser att det är sannolikt att NN och YY hade begärt återgång om Mäklaren hade agerat aktsamt. Annorlunda uttryckt finns det ett orsakssamband mellan oaktsamheten och den påstådda skadan.

I frågan om det verkligen uppkommit en ekonomisk skada gör nämnden följande bedömning.

NN och YY har inte visat att de betalade ett överpris för den lägenhet de köpte, och inte heller att de tvingades sälja den ursprungliga lägenheten till ett underpris. De har visserligen gjort gällande att de tvingades ta lån av närstående för att finansiera köpet, men har inte ens påstått att detta skulle ha medfört en ekonomisk skada, exempelvis genom att lånet togs till högre ränta än sedvanlig bankränta. Vid nu angiven bedömning har det inte visats att någon skada uppkommit. Deras krav kan därför inte bifallas.

---

**INFORMATION**

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Stina Schmerer, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Björn Willborg, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare och Guy Wallster, fastighetsmäklare. Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin. Nämndens beslut är enhälligt.

Beslutet kan inte överklagas. Den som har begärt ersättning av en fastighetsmäklare och är missnöjd med beslutet kan dock väcka talan i allmän domstol.