

**Anmälare**

NN

*Ombud:*

YY

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Förbundsjuristen Fredrik Aldmo

**Saken**

Skadestånd

---

**BESLUT**

NN har inte rätt till ersättning.

---

**YRKANDEN M.M.**

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 35 500 kr. Därutöver har hon yrkat på ersättning för ombudskostnader med 8 800 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandena. Hon har, som hon får förstås, yrkat att NN:s yrkande ska avvisas till den del det överstiger 25 000 kr. Hon har vidare, också som hon får förstås, yrkat att ett eventuellt skadestånd ska jämkas på grund av medvålande.

## BAKGRUND

Genom köpekontrakt daterat den 23 januari 2017, men undertecknat av båda parter den 24 januari 2017, köpte NN bostadsrätten till lägenheten nr XX för 355 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

NN fick inte lån och kunde inte fullfölja köpet. Köpare och säljare ingick ett hävningsavtal och säljaren sålde om lägenheten för 400 000 kr, det vill säga 45 000 kr mer än vad NN hade köpt den för. Säljaren behöll den handpenning om 35 500 kr som NN hade betalat.

## GRUNDER

### NN

Den hantering som skedde vid undertecknandet av köpekontraktet var långt ifrån korrekt och inte i överensstämmelse med vad som kan förväntas enligt de riktlinjer som Fastighetsmäklarinspektionen anger. Det hela skedde under mycket stor tidspress, sammanlagd tidsåtgång någonting mellan 15 och 20 minuter.

Hon kommer från Irak och har inte de språkkunskaper som behövs för att förstå den korrekta innebörden av alla termer som används i ett köpekontrakt om dessa inte förklaras. Det ålåg därför Mäklaren att förklara innebörden av olika delar av kontraktet på ett sådant sätt att hon kunde förstå det.

Hon hade fått ett lånelöfte från Nordea, men inte någon bekräftelse på att ett lån verkligen skulle ges. Mäklaren kontrollerade inte att ett lån verkligen skulle beviljas. Köpekontraktet saknade också en klausul om att det endast var giltigt under förutsättning att det förväntade lånet beviljades. Hon hade ingen kunskap om att en sådan klausul borde ingå i kontraktet. Mäklaren förklarade för henne att handpenningen måste betalas samma dag. Genomgången av kontraktet blev mycket summarisk och kan närmast sammanfattas med "skriv på här".

Vid ett tidigare genomfört fastighetsköp upplevde hon att den mäklaren noga kontrollerade att allt var rätt uppfattat och även kontaktade utbetalande bank för att av dem få bekräftat att lånet skulle betalas ut, inte att det bara fanns ett lånelöfte.

Det är inte korrekt att hon skulle ha fått del av köpeavtalet i förväg, så som Mäklaren antytt. Hon har varken fått brev eller mejl från Mäklaren mellan den 21 och den 24 januari. Hon blev kallad via ett telefonsamtal samma dag och hade inte möjlighet att rådgöra med någon om köpeavtalets formuleringar.

Mäklarens agerande strider uppenbarligen emot vad Fastighetsmäklarinspektionen anger i punkt 5 i information för köparen: "Mäklaren ska gå igenom köpehandlingarna med säljaren och dig innan ni undertecknar dem. Ställ frågor om något är oklart." I punkt 4 anges: "Läs noga igenom objektbeskrivningen, årsredovisningen, stadgarna och andra handlingar." I punkt 6 anges: "Var extra uppmärksam på besiktningssklausuler och andra återgångsvillkor. Det gäller särskilt tidsfrister och anvisningar för att begära återgång." och "Det finns försäkringar för det ansvar som säljaren har för dolda fel i samband med en överlåtelse. Till en sådan försäkring hör normalt en besiktning. Mäklaren ska informera parterna om hur försäkringen eventuellt ändrar säljarens och köparens köprättsliga ansvar."

Dagen därpå visade det sig att Nordea inte gav något lån, vilket meddelades dagen efter att köpeavtalet skrivits under. Skälet till avslag var en otydlighet i det formulär som fylldes i för att ansöka om lånelöfte. Det framgick inte tydligt att man inte fick ta upp hyresinkomster som översteg 4 000 kr per månad. Hon har hyresintäkter från uthyrning av en fastighet på 8 500 kr per månad samt andra hyresinkomster på 3 250 kr per månad. Eftersom närmare 8 000 kr per månad försvann från underlaget så avslag Nordea. Försök gjorde att snabbt få fram annan finansiering men det lyckades inte. Mäklaren förklarade att det inte kunde bli tal om någon återbetalning av någon del av handpenningen, snarast var det stor risk att ytterligare kostnader skulle tillkomma i form av ersättning för dubbla hyror m.m. till säljaren.

En kontakt med säljaren gav vid handen att det möjligen skulle vara acceptabelt att halva köpeskillingen erlades direkt och resterande del med månadsvisa betalningar, med slutbetalning inom högst ett halvår. Säljaren ville dock först prata med Mäklaren om detta och återkom sedan med ett besked att hon, säljaren, inte kunde godta detta. Därefter såldes bostadsrätten några få dagar senare till en annan person.

Hon anser att Mäklaren inte förfarit korrekt genom att dels inte ha gått igenom och förklarat kontraktets innehåll, dels inte kontrollerat med banken att lån verkligen skulle erhållas innan kontraktet skrevs på, dels att pressa fram en snabb betalning av handpenningen innan banken bekräftat att lån verkligen skulle erhållas, dels att kontraktet inte innehöll någon klausul om att kontraktet endast var giltigt under förutsättning att lån beviljades, dels inte informerat henne om innebörden av hennes undersökningsplikt och inte heller tagit in en besiktningssklausul i avtalet, dels inte informerat om möjligheten till överlåtelseförsäkring och hur en sådan kan inverka på parternas köprättsliga ansvar, dels efter att hon undertecknat hävningsavtal den 29 mars inte översänt utlovad kopia på detta avtal.

Hon har pressats att erlægga en handpenning utan att ha haft verklig möjlighet att förutse och förstå konsekvenserna om banken inte skulle betala ut lån i enlighet med lånelöftet. Det visade sig tyvärr att det gjorts ett fel i ansökan om lånelöftet. Hennes totala månadsintäkt var korrekt angiven, men det som inte observerades var att en för stor del av denna intäkt var i form av hyra för en av henne ägd fastighet. Av denna orsak blev lånet inte beviljat.

Mäklaren har inte skött sitt uppdrag på det sätt som borde skett med tanke på att hon inte är tillräckligt kunnig i det svenska språket och särskilt inte vad juridiska termer har för innebörd.

Som framgår av kravbrevet beslöt Nordea att inte infria lånelöftet, vilket meddelades dagen efter att köpeavtalet skrivits under.

### **MÄKLAREN**

Hon har inte agerat vårdslöst. NN uppgav själv att finansieringen var ordnad genom lånelöfte hos Nordea. Det fanns således inget behov av att verka för att köpet skulle villkoras av lånelöfte. Hon informerade dessutom om att NN skulle kunna bli skadeståndsskyldig om köpet inte fullföljdes.

Om nämnden skulle finna att hon agerat vårdslöst har NN trots detta inte rätt till ersättning eftersom NN i sådant fall vållat sin egen skada genom att felaktigt uppge att lånelöfte förelåg. Alternativt genom att NN lämnat felaktiga uppgifter till sin bank rörande sin ekonomiska förmåga.

NN har dessutom frivilligt undertecknat ett hävningsavtal och därigenom accepterat att hon är skadeståndsskyldig gentemot säljaren.

Inför köpet av bostadsrätten frågade hon om NN hade lånelöfte. NN uppgav då att hon hade lånelöfte i Nordea, vilket även skrevs i överlåtelseavtalet. Ett utkast till avtal jämte övriga handlingar mejlades till NN på lördagen den 21 januari 2017, tre dagar före kontraktsskrivningen den 24 januari 2017.

I samband med kontraktsskrivningen gick hon igenom överlåtelseavtalet med NN, denna genomgång tog i varje fall en timme i anspråk. Det torde vara omöjligt att hinna signera alla handlingar och diskutera köpet på den tid som NN påstår.

I överlåtelseavtalet finns en klausul rörande köparens skadeståndsskyldighet vid kontraktsbrott, även den klausulen lästes igenom vid kontraktsskrivningen.

Hon har alltså upplyst NN om risken med att inte fullfölja köpet och de konsekvenser som kan komma av utebliven betalning. Omständigheterna i detta ärende är närmast identiska med omständigheterna i rättsfallet RH 2012:69. I det avgörandet ogillades köparens skadeståndstalan.

Om NN gör gällande att hon aldrig hade något lånelöfte från Nordea, torde det vara svårt att förklara varför det står med i köpekontraktet.

Om nämnden skulle finna att hon trots allt skulle ha agerat vårdslöst, har NN inte rätt till skadestånd då hon vållat sin egen skada genom att felaktigt påstå att lånelöfte förelegat. NN synes även ha lämnat felaktiga uppgifter till sin bank i samband med låneansökan. Om ett lånelöfte återkallas på grund av att sökanden lämnat felaktiga uppgifter är det knappast något som hon, Mäklaren, kan lastas för.

#### **NN har genmält:**

En finansiering är inte ordnad genom ett lånelöfte, det är först när banken bekräftar att ett lån kommer att ges med de säkerheter och intäkter och övriga kostnader som köparen har finansieringen ordnad.

Ett lånelöfte fanns, men vid bankens granskning av omständigheterna, vilket bankerna alltid gör, så visade det sig att en del av hennes inkomster inte skulle räknas med i underlaget. Hade de räknats med skulle finansieringen ha godkänts. Misstaget berodde på en otydlighet i det formulär som fylldes i som underlag för begäran om lånelöfte.

På grund av sin arbetssituation hade hon inte själv möjlighet att kontrollera med banken inför kontraktsskrivningen. Den tog sin början klockan 16.00, då bankkontoret var stängt. Detta borde Mäklaren ha gjort, ett förfarande som tillämpades av den mäklare som hade hand om den fastighetsaffär som hon, NN, tidigare genomfört.

Hon har inte felaktigt uppgett att ett lånelöfte förelåg, det förelåg vid en tidpunkt men drogs sedan tillbaka utan att hon fick meddelande om detta. Hon var givetvis inte medveten om att en del av hennes inkomst inte fick räknas med. Hennes ekonomiska förmåga var tillfredsställande men bankens policy var att vissa inkomster inte skulle räknas med.

Att hon senare undertecknade hävningsavtalet skedde efter press från Mäklaren som då hade haft kontakt med säljaren under den tid som det fanns möjlighet att ordna en annan finansiering genom en delbetalning av köpesumman, vilket säljaren först ställde sig positiv till.

Mäklaren har bekräftat mottagande av kopia av meddelande om lånelöfte inklusive bilagor. Som bilagor fanns själva lånelöftet samt bankens Allmänna villkor. I de Allmänna villkoren står följande. "Om köpekontrakt tecknats före bankens prövning av låneansökan, ska det vara försett med förbehåll att köpet är bindande för kreditsökanden endast under förutsättning att banken beviljar sökt finansiering." Trots detta klart uttryckta villkor har Mäklaren inte fört in en punkt om detta i köpekontraktet.

Påståendet att genomgången av kontraktet skulle tagit en timme är inte sant. Före genomgången yttrade Mäklaren att "jag tror att du förstår allting eftersom du tidigare köpt en fastighet. Du behöver inte ha en genomgång av allt detta." Det är, som Mäklaren så riktigt påpekar, omöjligt att göra en seriös genomgång av ett kontrakt på 15 minuter. Tyvärr var det vad som skedde.

#### **Mäklaren har genmält:**

Som framgår av NN senaste inlägga förelåg lånelöfte vid dag för kontraktsskrivning; det torde vara ett notoriskt faktum att samtliga lånelöften är utformade så att formellt lån beviljas först på tillträdesdagen då lånet faktiskt tas upp.

Mot bakgrund av att det vid kontraktstillfället förelåg ett skriftligt lånelöfte (som visserligen inte varit bindande för banken enligt ovan anförda) har hon inte varit skyldig att verka för att köpet skulle hållas svävande i anledning av så kallat lånevillkor, se Melin, Fastighetsmäklarlagen. En kommentar, 4 uppl. s. 197 f. Hon har alltså inte åsidosatt god fastighetsmäklarsed i detta avseende. Det faktum att NN mejlat över bankens allmänna villkor saknar betydelse i sammanhanget.

Om hon hade villkorat köpet på sådant sätt som framgår av lånelöftets allmänna villkor hade köpet behövt vara svävande fram till tillträdesdagen, ett sådant förfarande hade inneburit ett åsidosättande av god fastighetsmäklarsed.

Det bör noteras att det inte föreligger någon legal skyldighet för en mäklare att själv kontrollera köparens lånelöfte. Det räcker att mäklaren fått besked om att lånelöfte föreligger, jfr FRN 31/05.

Vad gäller själva kontraktsskrivningen vidhåller hon att kontraktsskrivningen tog i vart fall en timme i anspråk. Hon förnekar att hon skulle ha hastat igenom kontraktsskrivningen på sådant sätt som påstås av NN.

Hon läste även igenom klausulen rörande skadeståndsansvar vid kontraktsbrott. NN måste därför ha varit medveten om att utebliven betalning skulle kunna föranleda ansvar i förhållande till säljaren.

Det är inte korrekt att hon skulle ha tvingat motparten att skriva under ett hävningsavtal. Hon har snarare gjort sitt yttersta för att omförsäljningen skulle bli lyckad och därigenom minimerat NN skadeståndsskyldighet gentemot säljaren.

#### **NN har genmält:**

I den åberopade boken "Fastighetsmäklarlagen. En kommentar" står med början på sidan 196 och fortsättning på sidan 197: "I linje med förarbetsuttalandet och tidigare praxis har HD genom NJA 1997 s. 127 I och II slagit fast att en mäklare ska verka för en låneklausul om köparens förvärv är beroende av lån. Att verka för innebär, mer konkret, att Mäklaren ska råda köparen att begära en låneklausul."

Trots att Mäklaren, som tidigare påpekats, erhöll den bilaga till lånelöftet från Nordea, vari anges att "om köpekontrakt tecknas före bankens prövning av låneansökan ska det vara försett med förbehåll att köpet är bindande för kreditsökanden endast under förutsättning att banken beviljar sökt finansiering", har Mäklaren inte fört in en sådan låneklausul, vilket en mäklare enligt Högsta Domstolen ska råda köparen att begära. Mäklaren har varken rått henne att göra detta eller själv fört in detta i kontraktet.

Mäklaren har vidhållit att kontraktsskrivningen i varje fall tog minst en timme. Denna uppgift är grovt felaktig. Hennes dotter körde henne från hennes bostad som ligger cirka fyra km från Mäklarens kontor i centrala delen av X-köping. Dottern har intygat att hon, dottern, väntade i bilen tillsammans med sin egen dotter och att den tid som dröjde innan hon, NN, återkom till bilen endast var cirka 20 minuter. Avståndet mellan ingången till Mäklarens kontor och den plats på Y-gatan där bilen väntade är cirka 70 meter, vilket innebär att tiden som det tog att gå igenom kontraktet högst bör ha uppgått till cirka 17 minuter, vilket stämmer väl överens med vad hon tidigare uppgett.

#### **Mäklaren har genmält:**

Hon vidhåller vad som tidigare anförts, det vill säga att skriftligt lånelöfte förelegat vid tidpunkt för kontraktsskrivning och att hon såväl muntligen som skriftligen informerat om de konsekvenser som skulle kunna följa av utebliven betalning.

Hon vill särskilt framhålla att om FRN skulle anse att ett lånelöfte med villkor om att banken måste godkänna kreditobjektet också medför en skyldighet för en mäklare att verka för att köpet villkoras av bankens godkännande, skulle det innebära en närmast ohållbar situation på fastighetsmarknaden. Samtliga köp skulle i sådant fall per nödvändighet behöva hållas svävande fram till tillträdesdagen.

Hon vidhåller även att kontraktsskrivningen tog närmare en timme i anspråk, riktigheten av det intyg som ställts ut av NN:s dotter bestrids alltså. Intyget är dessutom daterat den 14 februari 2018, vilket torde påverka intygets trovärdighet.

Köpeavtalet undertecknades av säljaren den 23 januari 2017. NN undertecknade köpeavtalet dagen efter den 24 januari, detta eftersom NN inte kunde ordna transport till mäklarkontoret den 23 januari.

Avslutningsvis kan det nämnas att hon bestrider yrkandet om ersättning för ombudskostnader. Förfarandet i FRN är utformat så att konsumenten inte ska behöva anlita ombud, varför rätt till ersättning för ombudskostnader inte torde kunna föreligga.

#### **NN har genmält:**

Hennes ombud har vid samtal den 20 februari 2018 med YY hos Nordeas avdelning för bolån frågat om de återopade Allmänna villkoren 7249V006, punkt nr 5, stycke 2, vilket har följande formulering: "Om köpekontrakt tecknats före bankens prövning av låneansökan ska det vara försett med förbehåll att köpet är bindande för den kreditsökande endast under förutsättning att banken beviljar sökt finansiering."

YY tog kontakt med Nordeas interna juridiska avdelning och ringde därefter upp hennes ombud och meddelade att det skulle vara så som det stod i de Allmänna villkoren och att Nordea hade beslutat detta för att deras kunder, de lånesökande, såväl som säljarna, inte skulle drabbas av några problem om Nordea vid den slutliga prövningen av låneansökan av någon anledning kom fram till att det sökta lånet inte kunde beviljas. Vidare meddelade hon att banken ansåg att det var självklart att en fastighetsmäklare skulle kontakta banken för att förvissa sig om att lånet verkligen hade beviljats om ett köpekontrakt upprättades utan att det angivna förbehållet var intaget i kontraktet.

Vid ett tidigare genomfört fastighetsköp, det enda som hon haft erfarenhet av, ringde Mäklaren upp banken innan köpekontraktet skrevs under, och Mäklaren yttrande, som motiv för den mycket snabba kontraktsgenomgången, inleddes ju även med att hon hade varit med om ett tidigare köp, varför hon inte hade anledning att anta att Mäklaren inte hade förvissat sig om att lån skulle utbetalas.

Hon vidhåller vidare att det tidigare angivna intyget angående den tid som användes för genomgången av kontraktet var mindre än 20 minuter. För att ytterligare styrka detta kommer hon om nödvändigt att söka få fram uppgifter om var vissa



mobiltelefoner befunnit sig vid den aktuella tiden. Enligt vad polisen vid förfrågan meddelat ska det även vara möjligt för privatpersoner att få fram sådana uppgifter, mot att en viss avgift betalas.

Hon begär även att hon och FRN får del av det kontrakt som upprättades vid försäljningen av den aktuella bostadsrättslägenheten till en annan köpare. Hon skrev under överenskommelsen om hävning den 29 mars 2017 och VP, som var ägare till lägenheten, undertecknade hävningsavtalet den 5 april 2017. Hon fick via telefonkontakt med Mäklaren den 3 april 2017 besked om att lägenheten då var såld. I hävningsavtalet anges i § 3 att "Efter att parterna undertecknat detta avtal äger säljaren försälja bostadsrätten till annan." Detta torde innebära att lägenheten tidigast skulle kunnat säljas den 5 april.

Hon och VP hade tidigare kommit överens om att hon skulle söka en annan finansiering, innebärande en högre räntekostnad men få en avbetalningstid på ett halvår för att ändå fullfölja köpet. Mäklaren har varit informerad om detta men det synes nu klart att Mäklaren sett möjligheten att sälja lägenheten för ett högre pris och därmed erhålla en större intäkt och ändå behålla den handpenning som hon pressades att betala in. Hon ifrågasätter därmed även att Mäklaren tillvaratagit hennes intresse så som god mäklarsed bjuder, eftersom en mäklare ska verka för både köparens och säljarens intressen.

#### **Mäklaren har genmält:**

Det framstår som att NN nu yrkar ersättning med 35 500 kr. Mot bakgrund av att NN tidigare endast yrkat ersättning med 25 000 kr torde ett utvidgat yrkande inte kunna prövas.

Hävningsavtalet undertecknades av NN den 29 mars 2017 och det nya köpeavtalet undertecknades den 31 mars 2017. Det faktum att säljaren undertecknade hävningsavtalet den 5 april 2017 kan knappast påverka hävningsavtalets giltighet.

Omförsäljningen den 31 mars 2017 blev mycket lyckad, hon lyckades förmedla bostadsrätten för en köpeskillning om 400 000 kr. Den lyckade omförsäljningen har begränsat NN:s ekonomiska skada.

Även med beaktande av ytterligare förmedlingsprovision om 10 000 kr och en månads merkostnader för innehavet av bostadsrätten, torde NN vara berättigad att återkräva hela sin handpenning från säljaren. På grund av att hon inte fått kontakt med säljaren, vilken inte svarat på sin mobil, kan säljarens bevekelsegrunder för

att inte återbetala den erlagda handpenningen till NN inte kommenteras i dagsläget. Klart är dock att NN har varit skyldig att begränsa sin skada genom att i första hand återkräva handpenningen från säljaren, om sådan rätt funnits, vilket det förefaller ha gjort. Om NN underlåtit att återkräva handpenningen från säljaren, trots att det funnits möjlighet därtill, har hon i sådant fall vållat sin egen skada.

### **NN har genmält:**

Överlåtelseavtalet mellan säljaren VP och köparen EC ingicks den 31 mars 2017. Hävningsavtalet mellan henne och VP undertecknades av VP den 5 april 2017.

§ 3 i hävningsavtalet lyder: "Efter att parterna undertecknat detta avtal äger säljaren försälja bostadsrätten till annan." Mäklaren har således sålt den aktuella bostadsrätten innan hävningsavtalet var giltigt. Om inte annat så tyder det på en viss vårdslöshet i Mäklarens hantering av dokument och/eller angivande av tidsuppgifter. Detta torde ytterligare belysa hennes påstående att kontraktsgenomgången var högst 20 minuter, inte den timme som Mäklaren uppgivit.

Det är Mäklarens underlåtenhet att följa tydliga anvisningar från Nordea som vållat hennes skada. Det är därför som Mäklaren är krävd på återbetalning av den handpenning som hon erlade och för hennes ombudskostnader. Hon har krävt den som vållat skadan på ersättning och det är givetvis det enda rimliga tillvägagångssättet. Det synes något egendomligt att Mäklaren först nu kommer med uppgiften att hon skulle kräva säljaren, ett drygt halvår efter att ärendet inkommit till FRN och ett antal inlagor ingetts.

### **UTREDNINGEN**

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet och hävningsavtalet mellan NN och säljaren, NN:s låneansökan, ett lånelöfte från Nordea, lämnat i mejl till ombudet YY den 24 januari 2017 kl. 10.55, Nordeas Allmänna villkor för lånelöften samt köpekontraktet från omförsäljningen.

I köpekontraktet mellan säljaren och NN angavs bland annat följande.

"Köparens upptagande av nya lån utgör inte något särskilt villkor för detta köp, då köparen har fått lånelöfte från Nordea banken."

I lånelöftet angavs bland annat följande.

”Lånelöftet gäller till 2017-07-24. När du hittat den bostad du vill köpa, kontakta oss. Därefter gör vi en slutlig kreditprövning. Se också bifogat ‘Lånelöfte, Allmänna villkor 7249V006’.”

I de Allmänna villkoren som hänvisades till i lånelöftet angavs bland annat följande.

”Om köpekontrakt tecknats före bankens prövning av låneansökan, ska det vara försett med förbehåll att köpet är bindande för creditsökanden endast under förutsättning att banken beviljar sökt finansiering.”

Ombudet YY vidarebefordrade bankens mejl med lånelöftet och de Allmänna villkoren till Mäklaren den 24 januari kl. 11.05, som i mejl samma dag kl. 11.14 svarade följande.

”Vad bra då har vi koll. Det viktiga är att skicka en kopia till Nordea på köpekontraktet. Pratar med NN i eftermiddag.”

I ett mejl från Nordea till Mäklaren den 13 februari 2017 angavs bland annat följande.

”NN kom in med lönespecifikation förra veckan med det är fortfarande för stor felmarginal i de uppgifter som hon uppgett och fått beviljat lånelöfte för jämfört med hennes faktiska inkomst. Kalkylen går helt enkelt inte ihop.”

I hävningsavtalet mellan NN och säljaren VP angavs bland annat följande.

”Handpenningen ska avräknas från det skadestånd som köparen skall erlagga till säljaren. Skulle säljarens skada visa sig understiga erlagd handpenning, skall överskjutande belopp återbetalas till köparen.”

I en s.k. vittnesattest från NN:s dotter, daterad den 14 februari 2018 (bör rätteligen vara den 14 januari 2018, nämndens anmärkning), anges följande.

”Undertecknad körde den 24 januari 2017 min mor NN från X-gatan 68 i X-köping till ett möte hon skulle ha med Mäklaren hos [mäklarföretagets] kontor med adress Z-gatan 25 i centrala X-köping. Jag lyckades hitta en parkeringsplats på Y-gatan en liten bit ifrån där den korsar Z-gatan så min mor hann i tid till det avtalade mötet kl. 16.00.

Hon återkom från mötet redan efter c:a 20 minuter och vi åkte därpå direkt tillbaka till hennes bostad.”

## NÄMNDENS BEDÖMNING

### *Avvisning av yrkande*

Mäklaren har, som hon får förstås, yrkat att nämnden ska avvisa NN:s yrkande till den del det överstiger 25 000 kr eftersom NN ursprungligen endast yrkade på detta belopp. Nämnden är emellertid inte bunden av rättegångsbalkens regler om taleändring. Och även om så hade varit fallet, hade det nya yrkandet varit tillåtet enligt 13 kap. 1 § 3 p. rättegångsbalken. NN:s yrkande ska alltså inte avvisas utan prövas i sin helhet.

### *Allmänt om skadestånd*

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att han eller hon uppsåtligt eller av oaktsamhet har åsidosatt någon skadeståndssanktionerad regel 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 aktsamt.

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

### *Låneklausul; oaktsamhet*

Frågan om en mäklares skyldighet att verka för en s.k. låneklausul har behandlas av Högsta domstolen i rättsfallen NJA 1997 s. 127 I och II. Rättsfallen har fått utstå en del kritik genom åren och antagligen bör de tolkas restriktivt, jfr rättsfallet RH 2012:69, Jan Kleineman i Juridisk Tidskrift 1997-98 s. 210 ff., Magnus Melin i Juridisk Tidskrift 2013-14 s. 159 ff. och Ola Jingryd i Juridisk Tidskrift 2015-16 s. 531 ff. Men oavsett kritiken beskriver rättsfallen vad som för närvarande utgör gällande rätt.

Enligt rättsfallen ska en mäklare verka för att det införs en låneklausul i köpekontraktet i de fall där köparen är beroende av lån för att kunna finansiera köpet. Att "verka för" innebär att Mäklaren ska råda köparen att begära att det tas in en låneklausul i köpekontraktet. Om det ändå inte införs någon låneklausul, typiskt sett för att säljaren inte vill det, ska mäklaren uppmärksamma köparen på att köpet är

definitivt bindande. Mäklaren ska även upplysa köparen om de rättsliga konsekvenser – hävning och skadestånd – som kan inträda om han inte kan fullfölja köpet samt råda honom till hur han bör handla.

Undantag från de nu angivna reglerna görs endast om det, med HD:s ordval, framstår som ”praktiskt taget uteslutet” att köparen inte kommer att få lån. Vad som ska vara uppfyllt för att det ska vara praktiskt taget uteslutet att köparen inte kommer att få lån anges dock inte i rättsfallet. Enligt en gängse uppfattning är det i regel tillräckligt att köparen har fått ett s.k. skriftligt lånelöfte av banken. Finansieringen anses då i praktiken vara klar och mäklaren behöver inte verka för någon låneklausul, jfr rättsfallet RH 2012:69.

Att det är tillräckligt med ett skriftligt lånelöfte torde gälla trots att lånelöften, som Mäklaren påpekat, i princip alltid är villkorade av en kreditprövning i samband med utbetalning av lånet. Bankernas villkor för lånelöften innehåller i regel allmänna förbehåll om att banken inte behöver stå fast vid löftet exempelvis vid försämring av låntagarens ekonomi eller försämring av säkerheten. Sådana allmänna förbehåll medför, enligt nämndens mening, inte att mäklaren behöver agera. Saken ställer sig dock annorlunda om lånelöftet är villkorat av att köparen lyckas sälja sin nuvarande bostad eller någon annan liknande, mer konkret omständighet. Om köparen endast har ett sådant villkorat lånelöfte kan finansieringen knappast anses vara klar, jfr Magnus Melin i Juridisk Tidskrift 2013-14 s. 159 ff., not 17 och Ola Jingryd i Juridisk Tidskrift 2015-16 s. 531 ff. (s. 544).

I detta fall är det klarlagt att NN undertecknade ett köpekontrakt där det angavs att hon hade fått lånelöfte i Nordea. Så långt kan det tyckas som om Mäklaren inte hade någon anledning att agera. Det är emellertid också klarlagt att lånelöftet innehöll en uppmaning till NN att kontakta banken för en ”slutlig kreditprövning” när hon hittat en bostad hon ville köpa; kontakten skulle alltså tas innan köpekontrakt undertecknades. Det framgick också av de Allmänna villkoren att om köpekontrakt undertecknades innan den slutliga kreditprövningen hade skett, borde köpekontraktet enligt bankens uppfattning villkoras av att banken beviljade sökt finansiering. Motsatsvis följer att om köparen godkändes vid den ”slutliga kreditprövningen”, var ett villkorande av köpet enligt bankens uppfattning inte nödvändigt. Bankens kreditprövning förefaller alltså ha skett i tre steg: först ett preliminärt lånelöfte, därefter det som enligt bankens terminologi benämndes ”slutlig kreditprövning” och till sist kreditprövningen vid utbetalningen av lånet på tillträdesdagen. Om köparen endast har ett preliminärt lånelöfte, som i detta fall, kan det inte anses att finansieringen i praktiken är klar, jfr NJA 1997 s. 127 I (s. 137).

Av utredningen framgår att Mäklaren fick del av det preliminära lånelöftet och de Allmänna villkoren, men att hon inte vidtog några åtgärder för att försäkra sig om att NN hade kontaktat banken i enlighet med uppmaningen i lånelöftet. Nämnden anser att Mäklaren borde ha gjort detta, alternativt borde hon särskilt ha påpekat för NN att köpet var bindande oavsett om hon fick lån eller inte och att underlåtenhet att fullfölja köpet kunde medföra skadeståndsansvar. Eftersom Mäklaren inte gjorde något av detta – den allmänt hållna standardklausulen i köpekontraktet om att en kontraktsbrytande part kan ådra sig skadeståndsansvar är enligt nämndens mening inte tillräcklig – anser nämnden att hon agerade oaktsamt.

#### *Information om undersökningsplikt m.m.; orsakssamband*

NN har även gjort gällande att Mäklaren har agerat oaktsamt dels genom att inte informera henne om undersökningsplikten, dels genom att inte ta in en s.k. besiktningssklausul i köpekontraktet, dels genom att inte informera om möjligheten för säljaren att teckna en s.k. säljaransvarsförsäkring, dels genom att inte översända kopia på det undertecknade hävningsavtalet.

Mäklaren har inte bemött NN:s uppgifter i denna del. NN har emellertid inte redovisat på vilket sätt underlåtenheten att informera om undersökningsplikten m.m. haft för betydelse för den påstådda skadan. Eftersom köpet hävdades kan det inte gärna finnas något orsakssamband mellan den påstådda underlåtenheten att informera om undersökningsplikten m.m. och den påstådda skadan.

Vid denna bedömning saknas det anledning att ta ställning till om Mäklaren agerade oaktsamt i denna del eller inte.

#### *Låneklausul; skada*

Av utredningen framgår att lägenheten köptes av NN för 355 000 kr och att den efter hävningen såldes om för 400 000 kr. Säljaren hade rätt att täcka sin skada ur handpenningen, men inte mer än så. Detta framgår uttryckligen av parternas hävningsavtal, där det angavs att om säljarens skada understeg handpenningen skulle det överskjutande beloppet återbetalas till köparen. Eftersom lägenheten såldes med en vinst om 45 000 kr är det antagligt att säljaren inte led någon skada alls, eller i vart fall att hela handpenningen inte behövde tas i anspråk för att täcka skadan.

Det är NN som har bevisbördan för att hon lidit en skada. En skada kan enligt nämndens mening uppstå först om säljaren inte har förmåga att återbetala handpen-

ningen eller om säljaren led en skada i samband med omförsäljningen som översteg vinsten. Hur det förhåller sig med den saken har inte blivit utrett; såvitt framgår av utredningen har NN inte ens försökt framställa något krav mot säljaren. Därmed är det inte visat att hon lidit någon skada och hennes krav kan därför inte bifallas.

---

På nämndens vägnar:

---

Folke Grauers

#### INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter (skiljaktig), Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening (skiljaktig), Björn Willborg, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare och Guy Wallster, fastighetsmäklare. Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin.

Beslutet kan inte överklagas. Omprövning av beslutet kan endast ske 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.

Skiljaktig mening: se nästa sida

Ledamöterna Cecilia Collin och Maria Wiezell är skiljaktiga och anför att avsnittet "Låneklausul; skada" i beslutet ska ha den lydelse som anges nedan.

*Låneklausul; skada*

Av utredningen framgår att lägenheten köptes av NN för 355 000 kr och att den efter hävningen såldes om för 400 000 kr. Säljaren hade rätt att täcka sin skada ur handpenningen, men inte mer än så. Detta framgår uttryckligen av parternas hävningsavtal, där det angavs att om säljarens skada understeg handpenningen skulle det överskjutande beloppet återbetalas till köparen. Eftersom lägenheten såldes med en vinst om 45 000 kr är det antagligt att säljaren inte led någon skada alls, eller i vart fall att hela handpenningen inte behövde tas i anspråk för att täcka skadan.

Om NN har rätt och faktisk möjlighet att få tillbaka hela handpenningen från säljaren, kan det ses som att NN inte har lidit någon skada. En skada kan uppstå för NN om säljaren inte har förmåga att återbetala handpenningen eller om säljaren led en skada i samband med omförsäljningen som översteg vinsten. Hur det förhåller sig med detta har inte blivit utrett i ärendet. Mäklaren har uppgett att NN "torde" kunna få tillbaka handpenningen från säljaren, men hon har inte kunnat redogöra för hur säljarens ekonomiska situation såg ut efter omförsäljningen.

Det råder alltså viss osäkerhet om säljaren led någon skada i samband med omförsäljningen och hur stor skadan i så fall var. Vid sådant förhållande får NN:s skada anses uppgå till det belopp som hon inte längre har tillgång till, det vill säga 35 500 kr, om inte Mäklaren kan visa att skadan är mindre. Även om det finns omständigheter som tyder på att skadan kan vara mindre, har Mäklaren inte visat detta. Skadan ska därför anses uppgå till hela handpenningsbeloppet.

Vid nu angivna förhållanden, och då skadeståndet enligt vår mening inte ska jämkas, bör Mäklaren rekommenderas att betala 35 500 kr till NN.