

Anmälare

NN

Ombud:

Professor, jur kand AL

Motpart

Mäklaren

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 5 900 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

Den 15 juni 2018 förvärvade NN en bostadsrättslägenhet i x-köping för 925 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I köpekontraktet fanns en s.k. låneklausul som angav att NN hade viss tid på sig efter köpet att få lägenheten godkänd som kreditobjekt hos SBAB. Om han inte lyckades med det hade han rätt att inom viss tid därefter begära köpets återgång.

NN begärde inte återgång inom den tidsfrist som angavs i låneklausulen och köpet blev därmed bindande. Eftersom NN inte fick lån, och därmed inte kunde betala för lägenheten, hävde säljarna köpet, sålde om lägenheten och framställde ett skadeståndskrav. Säljarna och NN träffade senare en förlikning där NN förband sig att ersätta säljarna med 5 900 kr. Det är den förlusten han begärt att Mäklaren ska ersätta honom för.

GRUNDER

NN

Mäklaren förklarade inte för honom att han skulle vända sig till säljarna med sitt meddelande om återgång, fast att hon borde ha förstått att detta var hans avsikt.

I § 2 i köpekontraktet fanns ett villkor för lån som innebar att hans lånelöfte var beroende av att SBAB godkände köpeobjektet som säkerhet. Han var från början tydlig med att han inte kunde köpa lägenheten om han inte fick lån. Om inte lånelöfte gavs av SBAB och köparen meddelade detta så skulle köpet återgå. Köparen förband sig att snarast kontakta kreditgivaren för att få köpeobjektet godkänt, vilket han också gjorde. Vidare anges i § 2 att "Köpet ska återgå om köparen inte fått bekräftat från kreditgivaren att köpeobjektet godkänns som säkerhet senast 2018-06-22 och köparen senast fem dagar efter detta datum begär att köpet ska återgå." När han inom denna tidsram meddelade Mäklaren att han inte fick något lånelöfte så var det i tron att han begärde återgång på det sätt som angavs i köpekontraktet. Denna uppfattning, som Mäklaren måste ha förstått mot bakgrund av att han hela tiden varit tydlig med att han inte kunde köpa lägenheten om han inte fick lånelöfte, korrigerades inte av Mäklaren i deras korrespondens. Mäklaren får därmed anses ha brustit i sin rådgivningsskyldighet gällande när köparen skulle begära återgång.

Mäklaren brast även i sin skyldighet att upprätta ett tydligt köpekontrakt. Den vägledning som ges i kontraktet är otydlig och strider därmed mot 8, 16 och 21 §§ fastighetsmäklarlagen. En mäklare har en rådgivningsskyldighet och ska försäkra sig om att parterna har förstått vad som gäller. Det bör påpekas i sammanhanget att han i ett sms ställde en direkt fråga till Mäklaren där han undrade om hon hade kontaktat säljarna, varpå han fick till svar "nej, hurså?"

Mäklaren

NN uppgav att han hade lånelöfte i SBAB, men han skulle meddela vilket objekt det gällde innan SBAB helt och hållet kunde godkänna köpet, vilket är vanligt förekommande. Hon föreslog att de kunde ta in en låneklausul där SBAB skulle hinna godkänna objektet innan köpet är fullbordat. Köpekontrakt undertecknades den 15 juni 2018.

Klausulen löd:

”Köparen har ett lånelöfte i SBAB, nedan kallad kreditgivaren, som för sin giltighet är beroende av att kreditgivaren godkänner köpeobjektet som säkerhet.

Köparen förbinder sig att snarast kontakta kreditgivaren för att få köpeobjektet godkänt. Köpet ska återgå om köparen inte fått bekräftat från kreditgivaren att köpeobjektet godkänns som säkerhet senast 2018-06-22 och köparen senast fem arbetsdagar efter detta datum begär att köpet ska återgå.

Begäran om återgång ska framställas skriftligen till säljaren inom ovan angiven tid.

Om köpet återgår ska betald handpenning återbetalas till köparen utan skadeståndsskyldighet för någon av parterna.

Köparen är medveten om sin lojalitetsplikt mot säljaren, vilket innebär att det åligger köparen (i förhållande till säljaren) att vidta samtliga nödvändiga åtgärder för att finansiera köpet. Om köparen inte fullgör detta åtagande, kan säljaren ha rätt till skadestånd.”

Detta godkände NN med sin signatur på kontraktet efter att själv ha läst igenom det, samt att hon både högläst det och gått igenom och förklarat innebörden. Det var således väldigt tydligt vilka förutsättningar som godkändes av NN.

NN ringde henne inom fristen för klausulen och meddelade att SBAB inte godkände hans anställningsform. Han fick förlängd anställning varje år, men det kunde enligt SBAB inte betraktas som fast anställning. Han sa att hans ordinarie bank var Swedbank, och att han hade sitt sparande där, så han skulle prata med Swedbank och se över sina möjligheter där. Han fick en personlig kontakt där han kunde förklara att hans anställning visst var en form av fast anställning, då han alltid, enligt honom själv, garanterades att få förlängt. Detta informerades säljarna om.

NN hade kontakt med Swedbank och de lovade att ge honom besked senast på torsdag den 21 juni, och både hon och säljarna väntade på besked.

I korrespondensen mellan henne och NN antydde han inte att han önskade låta köpet återgå. Dessutom framgick år det tydligt i kontraktet att begäran om återgång skulle skickas direkt till säljarna med en kännedomskopia till henne.

NN ringde henne den 21 juni på eftermiddagen, dagen innan fristen löpte ut och meddelade att Swedbank hade godkänt lånelöftet, men att han måste betala in kontantinsatsen/handpenningen innan de kunde förbereda ett lån till honom. NN meddelade att han hade pengarna, att han skulle vara bortrest men att han skulle överföra dem direkt efter han kom tillbaka från sin semester. Precis efter avslutat samtal skickade hon ett glädjande sms till säljaren XX där hon bekräftade att allt hade gått igenom.

En vecka senare sms:ade hon NN då handpenningen skulle vara inbetalad och fick till svar att han skulle få låna handpenningen av en kompis som nu hade ångrat sig och inte ville låna ut pengar. Således är det inte låneklausulen som ledde till kontraktsbrottet utan oförmågan att betala in handpenningen, som i sin tur ledde till att ett lånelöfte inte kunde beviljas.

Då handpenningen inte kom in och NN sa att han inte kunde fullfölja köpet, valde säljarna att häva köpet.

NN har genmält:

Han sa inte till Mäklaren att han hade något lånelöfte från SBAB klart. Tvärtom ville han inte skriva på kontraktet förrän lånelöftet hade gått igenom. Han skulle åka iväg några dagar till Frankrike och ville avvakta med att skriva under till efter denna resa. Mäklaren uppmanade då honom att skriva under ett villkorat köpeavtal.

Den låneklausul som refereras i Mäklarens inlägga fanns inte i en enda paragraf i kontraktet, utan var uppdelad. Detta gjorde det svårt, för att inte säga förvirrande, vad avser hur återgång av köpet skulle gå till.

När kontraktet skrevs under var det två säljare och Mäklaren närvarande. Mäklaren läste snabbt igenom ett långt kontrakt, det var omöjligt för honom att förstå alla detaljer i detta. Han hävdar alltså att det fanns en otydlighet i paragrafernas skrivningar. Han sa vid tillfälle då kontraktet skrevs under att han inte förstod innebörden av texten, och Mäklaren sa då till honom att han skulle läsa igenom kontraktet på egen hand i efterhand. Även på denna punkt brast hon i sin roll som mäklare.

I den ingivna SMS-korrespondensen är det viktigaste att han på direkt fråga om Mäklaren hade kontaktat säljarna då han inte fått lånelöfte, fick till svar: "Nej, hur

så?” Det är anmärkningsvärt att Mäklaren via sms meddelade säljarna att han fått lånelöfte, när så inte var fallet. Han vidhåller att han aldrig har sagt att något lånelöfte var godkänt. Även i förhållande till säljarna har Mäklaren farit med osanning och varit oansvarig i sin roll.

Det är vidare anmärkningsvärt att Mäklaren valt ut vissa SMS och inte bemödat sig om att ge hela bilden till FRN.

Mäklaren har genmält:

NN ringde henne runt 18:20 den 21 juni och bekräftade att Swedbank godkänt honom och att han skulle betala in handpenningen när han återvände från sin semester. Precis efter att hon lagt på luren skickade hon ett sms till säljaren och bekräftade att allt var godkänt och att NN skulle betala in handpenningen när han kom tillbaka från sin semester. Så bekräftelsen att allt var godkänt från banken skedde via ett telefonsamtal mellan henne och NN. Efter någon vecka, när handpenningen skulle betalas in, visade det sig att NN:s kompis inte vill låna ut pengar till honom, som han hade räknat med.

Hon gick igenom avtalet paragraf för paragraf med båda parterna på plats. Ingen av oss märkte att NN hade svårt att förstå innehållet i avtalet.

UTREDNINGEN

Köpekontraktets § 2, ”Villkor om lån”, hade det innehåll som refererats ovan.

Parterna är överens om att följande sms-korrespondenser har ägt rum.

Sms-korrespondens mellan mellan Mäklaren och NN den 20 juni 2018:

Mäklaren: ”Fick du tag i Swedbank?”

NN: ”Jag har skickat en ansökan”.

Mäklaren svarade: ”Hoppas!!!!!!” och ”När skulle du få besked?”

NN: ”Kanske imorgon eller på fredag”.

Mäklaren: ”Vad tror du, kommer det gå bra? :)”

NN: ”Vet inte faktist. Men jag hoppas verkligen att jag få den” [...] ”Har du pratat med XX och ZZ?” (det vill säga säljarna, nämndens anmärkning).

Mäklaren: ”inte än..” ”hurså?”

NN: "Nä inget, bara tänkte de kanske behöver veta"

Mäklaren: "Du tror inte Swedbank kommer godkänna dig eller?" "Pratade du med någon handläggare på Swedbank? Eller bara gjorde en ansökan?"

NN: "Jag gjorde bara en ansökan"

Sms-korrespondens mellan parterna den 21 juni:

Mäklaren: "Inget svar ännu?"

NN: "Jag fick en samtal igår banken. De ställde vissa frågor och sa att vi försöker ge dig ett besked innan helgen"

"Men det är midsommar på fredag, va?"

Mäklaren: "Ja..." "Vad ställde de för frågor? :)"

NN: "Inte så mycket faktist, bara lite allmänt och om jobb o sånt"

Mäklaren: "Okej, frågade de något angående din anställningsavtal eller? :)"

NN: "Jaa det gjorde dem och jag berättade hur det fungerar." "Han verkade va en schyst person :)"

Mäklaren: "Ah, hoppas hoppas det går bra!"

NN: "Tack:) det hoppas jag oxå!"

Sms-korrespondens mellan parterna senare samma dag, den 21 juni, omkring kl. 17.20-17.30:

Mäklaren: " inget svar ännu"

NN: "Nej...:)"

Mäklaren: "Du ska inte ringa då?"

NN: "Vet inte, de sa att vi återkommer"

Sms från Mäklaren till en av säljarna senare samma dag, den 21 juni, kl. 18.27:

"Allt blev godkänt!!!!!" [glad smiley]

Sms från säljaren till Mäklaren senare samma dag, den 21 juni:

"YEEEEES [två glada smileys] dagens sms ha ha! Fyfan vad skönt."

Sms-konversation mellan NN och Mäklaren den 30 juni, det vill säga efter det att återgångsfristen hade löpt ut:

Mäklaren: "Hej, är du hemma nu? Har du betalat in handpenningen till banken? :)"

NN: "Hej [...]! Jag kom hem för typ en timme sen. Jag har inte hunnit ordna handpenning än. Det var en vän som hade lovat mig att han ska hjälpa mig med handpenning. Men nu säger han att han har inte det möjligheten att hjälpa med detta. Jag ska prata med banken på måndag om jag kan låna handpenning o betala av detta också om det går. Eller fixa det på nåt annat sätt. Men jag hör av mig när jag har pratat med banken på måndag. :)"

Mäklaren: "Oj... har du inte handpenningen själv? Det är viktigt att du löser det för annars blir det kontraktsbrott..."

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren uppsåtligt 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 samtliga dessa omständigheter: uppsåt eller oaktsamhet, orsakssamband och skada. Orsakssambandet behöver inte alltid vara fullt styrkt utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

Bedömningen i detta fall

Av låneklausulen framgår att en begäran om återgång skulle framställas skriftligen till säljaren. Klausulen är tydligt formulerad i denna del och går knappast att missförstå. NN:s krav kan därmed inte bifallas på den grunden att Mäklaren skulle ha upprättat ett otydligt köpekontrakt i det avseende som NN gjort gällande.

Vad gäller NN:s andra grund gör nämnden följande bedömning.

NN har inte påstått att han skulle ha framställt en begäran om återgång till Mäklaren. I stället har han gjort gällande att han inom återgångsfristen berättade för

henne att han inte hade fått lånelöfte och att Mäklaren då borde ha instruerat honom att begära återgång på ett korrekt sätt.

Som huvudregel gäller att en mäklare inte har någon skyldighet att påminna en köpare om att en återgångsfrist håller på att löpa ut. Någon gång kan dock omständigheterna vara sådana att mäklaren får en sådan skyldighet. Så var fallet i Fastighetsmäklarinspektionens ärende 4-1066-03 där köparen hade kontaktat mäklaren strax innan återgångsfristen löpte ut och uppgett att han "behövde mer tid". Så även i FRN 52/17 där köparen hade kontaktat mäklaren och bett om en förlängning av återgångsfristen samt bett mäklaren återkoppla.

Av utredningen framgår att NN och Mäklaren hade en sms-kontakt den 20 och 21 juni, det vill säga sex till sju dagar innan återgångsfristen löpte ut den 27 juni. NN har framhållit att han då frågade Mäklaren om hon hade kontaktat säljarna och att hon svarade "nej, hurså?". Av sammanhanget framgår emellertid inte att avsikten med frågan var att försäkra sig om att Mäklaren hade framfört en begäran om återgång till säljarna. Tvärtom framgår det av sammanhanget att NN skulle fortsätta sina ansträngningar att få ett godkännande från banken. Någon begäran om återgång förefaller inte ha varit aktuell vid tidpunkten. Det fanns därför ingen anledning för Mäklaren att vidta några särskilda åtgärder eller att påminna NN om återgångsfristen.

Inte heller i övrigt har det visats att Mäklaren insåg eller borde ha insett att NN svävade i villfarelse om hur eller när återgång skulle begäras. Hans krav kan därför inte bifallas.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Tomas Söderblom, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Björn Willborg, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare och Lars-Erik Nykvist, fastighetsmäklare. Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin. Nämndens beslut är enhälligt.

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.