

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen MR

Saken

Skadestånd

BESLUT

Mäklaren rekommenderas att betala 16 000 kr (SEK) till NN och YY.

YRKANDE M.M.

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 50 248 NOK.

Mäklaren har bestridit yrkandet. För egen del har hon yrkat att ett eventuellt skadestånd ska jämkas till noll.

BAKGRUND

Mäklaren har haft ett s.k. skrivuppdrag, det vill säga ett uppdrag att upprätta köpehandlingar m.m., avseende fastigheten XX. Säljare var NN och YY, som är norska medborgare.

I ett köpekontrakt som undertecknades den 26 mars 2018 angavs den förtryckta köpeskillingen till 600 000 NOK (norska kronor). I ett handskrivet tillägg, i direkt anslutning till uppgiften om 600 000 NOK, angavs 609 000 SEK (svenska kronor). På tillträdesdagen den 27 april 2018 ersattes den befintliga förstasidan av köpekontraktet med en ny sida där endast 609 000 SEK angavs. Den nya förstasidan signerades av parterna. Även i det köpebrev som undertecknades på tillträdesdagen angavs 609 000 SEK.

GRUNDER

Nämnden anmärker att NN och YY:s inlagor är avfattade på norska. Referaten nedan grundar sig på nämndens översättning.

NN och YY

De skulle sälja sitt fritidshus i Sverige. Mäklaren blev anlita av köparna för att upprätta köpekontraktet och hantera betalningen.

De hade i förväg förhandlat villkoren med köparna och köpeskillingen var bestämd till 600 000 NOK. Därutöver skulle köparna betala 11 000 SEK för möbler och andra inventarier.

Köpekontraktet undertecknades på Mäklarens kontor den 26 mars 2018. Kontraktet var förberett när de anlände till kontoret och Mäklaren hade angett köpeskillingen till 600 000 SEK. Både de och köparna påpekade då att detta var fel. Mäklaren skrev då ut ett nytt köpekontrakt med en köpeskillning om 600 000 NOK. Därefter "kom hon på" att köpeskillingen även skulle anges i SEK i kontraktet, så hon räknade om beloppet till svenska kronor. Hon fick det till 609 000 SEK och skrev till detta i köpekontraktet för hand. Enligt Mäklaren var det för att det skulle vara enklare för banken med lån, pantbrev etc. De undertecknade köpekontraktet och en handpenning om 60 000 SEK sattes in på Mäklarens klientmedelskonto.

På tillträdesdagen den 27 april 2018 träffades de på banken för att underteckna de sista handlingarna och överföra betalningen. Mäklaren hade då lagt en ny förstasida till köpekontraktet där köpeskillingen endast angavs i svenska kronor, alltså 609 000 SEK. De undertecknade i god tro om att beloppet skulle motsvara 600 000 NOK, som avtalat var.

När pengarna kom in på deras konto den 2 maj 2018 fick de inte beloppet att stämma. De fick bara 505 303 NOK in på sitt konto, plus 60 000 SEK som avsåg säkerhet för dödning av pantbrev och som sattes in på ett spärrat konto.

I dessa 505 303 NOK var även de 11 000 SEK som köparna hade betalat för möbler och inventarier inräknade. Enligt deras beräkning saknar de 50 248 NOK.

De känner att Mäklaren helt enkelt försökte lura dem vid uträkningen av växelkursen. När de i efterhand kontrollerade vad kursen egentligen var den 26 mars 2018 så skulle köpeskillingen ha varit cirka 639 000 SEK. De kontrollerade inte växelkursen när köpekontraktet undertecknades; de tänkte att Mäklaren var professionell.

I förhållande till växelkursen på tillträdesdagen saknar de 50 248 NOK. Kursen hade ändrat sig mellan kontraktsdagen och tillträdesdagen, och enligt deras mening är det tillträdesdagen som gäller då de hade avtalat med köparen om att köpeskillingen skulle vara i norska kronor.

Mäklaren

Hon kontaktades av NN och YY i mitten av mars 2018 med anledning av att de behövde hjälp med att upprätta köpehandlingar i samband med försäljningen av den aktuella fastigheten.

NN och YY tillhandahöll de uppgifter som behövdes för uppdraget och via telefonkontakt med säljarna kontrollerades även uppgifterna. Kontraktsskrivning med båda parterna närvarande ägde rum den 26 mars 2018 på hennes kontor.

Köpeskillingen hade tidigare angetts till 600 000 SEK, men vid kontraktsskrivningen ändrades denna till 600 000 NOK som skrevs in i kontraktet. I samband med denna ändring frågade en av köparna vad detta motsvarade i svenska kronor, varvid NN tog upp sin mobiltelefon för att ta reda på kursen och svarade 609 000 SEK. Köparna godtog detta och det gjordes en notering för hand på köpekontraktets första sida. Köpekontraktet undertecknades och samtliga sidor signerades av parterna.

Tillträde skedde den 27 april 2018 på [banks] kontor i X-köping. Samtliga parter var närvarande. Köpebrev och likvidavräkning upprättades och undertecknades. Av handlingarna framgår tydligt att köpeskillingen var 609 000 SEK. Inga invändningar framfördes av parterna. Banken bad om ett förtydligande av köpekontraktets första sida där köpeskillingen endast skulle anges i svenska kronor (detta med anledning av att köpekontraktet var del i underlaget för köparnas lån). Detta förklarades för parterna som inte hade några invändningar utan signerade denna nya förstasida.

Efter en tid kontaktades köparna av NN och YY som framförde klagomål och med anledning av detta svarade köparna via mejl den 18 maj 2018. Mejllet återger händelseförloppet.

Eftersom det var NN och YY själva som utförde valutaberäkningen är det oklart vad de menar ligger henne till last. Hon förnekar bestämt att hon skulle ha beräknat någon valuta.

Att hon spontant borde ha reagerat på att valutaomvandlingen kunde vara felaktig bestrids å det bestämdaste. Den norska valutan stod vid årsskiftet 2017-2018 cirka 1 NOK mot 1 SEK. Det var alltså inte någon större skillnad i värde mellan valutorna i början av 2018. Kurser fluktuerar och den kurs som säljarna uppgav vid kontraktskrivningen var inte uppseendeväckande på något sätt.

Sammanfattningsvis var det alltså säljarna själva som efter valutakontroll bestämde köpeskillingen till 609 000 SEK. Säljarna har sedan vid tillträdet undertecknat köpebrev och godkänt likvidavräkning där det framgår att köpeskillingen var 609 000 SEK. Hon har utfört sitt uppdrag klanderfritt och någon skadeståndsskyldighet föreligger inte.

Försäljningen av lösöret omfattades inte av hennes uppdrag. Köpet av lösöret gjordes upp direkt mellan köpare och säljare dagen efter kontraktskrivningen. Betalningen av lösöret gjordes på tillträdesdagen, men då lösöreköpet inte ingick i fastighetsaffären finns den inte redovisad på likvidavräkningen för fastighetsförsäljningen.

Om nämnden skulle komma fram till dels att det var oklart om parterna avtalade om en köpeskillning i NOK eller SEK, dels att detta berodde på hennes oaktsamhet, dels att skadan ska beräknas som skillnaden mellan 609 000 SEK och 600 000 NOK per tillträdesdagen, är hennes inställning följande. Enligt uppgift från banken låg den norska kursen i förhållande till den svenska på 1,067 på kontraktsdagen den 26 mars 2018. 600 000 NOK skulle då motsvaras av 640 200 SEK. På tillträdesdagen den 17 april 2018 låg kursen på 1,0827, vilket motsvaras av 649 620 SEK. Under de ovan angivna förutsättningarna kan vitsordas 40 620 SEK vitsordas som skäligt i och för sig. Om en eventuell skada ska räknas som valutaförändringen mellan kontraktsdag och tillträdesdag kan 9 420 SEK (649 620 – 640 200) vitsordas som skäligt i och för sig. I detta sammanhang kan återigen påpekas att det var NN och YY som föreslog och accepterade köpeskillingen på 609 000 SEK på kontraktsdagen. Hon bestrider dock att NN och YY har rätt till någon ersättning alls. Hon har inte varit försumlig utan måste kunna förlita sig på lämnade uppgifter från en säljare.

Avslutningsvis, och i tillägg till vad som vad som tidigare framförts, gör hon gällande att ett eventuellt skadestånd ska jämkas till noll kronor. NN och YY har själva varit medvållande till sin eventuella skada i så hög grad att jämkning är påkallad.

NN och YY har genmält:

De avtalade köpeskillingen med köparna via en sms-konversation den 12 – 20 mars 2018. Där framgår det tydligt att de erbjöd köparna fastigheten för 600 000 NOK.

De hade redan haft kontakt med [en mäklarkedja] för att förmedla fastigheten, men MM och ZZ (deras grannar) kontaktade dem och ville köpa fastigheten. Köparna ville inte betala det som [mäklarkedja] skulle ha för arbetet med att upprätta köpehandlingar och valde i stället Mäklaren som var några tusen kr billigare.

De erbjöd sig också att ta fram en skriftlig värdering från [mäklarkedja] mot att köparna betalade för detta, något de inte ville göra vid den tidpunkten.

De bestämde tid för kontraktsskrivning hos Mäklaren. När de kom dit var köparna där och köpekontraktet var redan utskrivet. De upptäckte att kontraktet inte överensstämde med det som de kommit överens med köparna om; köpeskillingen var angiven till 600 000 SEK. De påpekade felet och det blev rättat genom att Mäklaren fick hjälp att skriva en ny förstasida på kontraktet med det riktiga beloppet 600 000 NOK. Kontraktet blev signerat av båda parter, men sedan bestämde Mäklaren att kontraktet skulle kompletteras med ett belopp i SEK. Hon gick in i ett annat rum och när hon kom tillbaka sa hon att med dagens kurs motsvarade 600 000 NOK 609 000 SEK. De godtog detta då de inte hade några förutsättningar att säga om det var korrekt eller felaktigt. De hade i förväg avtalat om en köpeskillning i NOK så växlingskursen var ointressant för dem. De satt också på ett mäklarkontor hos en professionell part – Mäklaren är både fastighetsmäklare och jurist – som skulle ta hand om köpekontraktet. Beloppet i SEK skrevs för hand av Mäklaren.

Den 27 april 2018 skulle de träffa mäklaren och köparen på banken för tillträde. Köparna var på plats före dem och papperen var klara och undertecknade av köparna. En ny förstasida av kontraktet hade upprättats som ersatte den tidigare. Nu var beloppet ändrat till 609 000 SEK.

Det var många olika dokument som skulle undertecknas den dagen, och de skulle få pengarna utbetalda efter några dagar. Beloppet kom in på deras konto den 2 maj 2018 och de tog då kontakt med banken via mejl för att fråga om de hade överfört fel belopp. De fick bekräftat att det beloppet var riktigt enligt dagens växlingskurs. De ringde därefter Mäklaren, men hon hade åkt på semester så de fick tala med hennes medhjälpare på kontoret.

De skrev därefter ett brev till Mäklaren för att påtala att hon hade gjort fel. Det blev inte väl mottaget av Mäklaren och de hade flera telefonsamtal innan hon svarade på brevet. Det skedde den 11 maj 2018 och hon avsade sig allt ansvar. De tog då kontakt med köparna som Mäklaren hänvisar till i sitt brev. YY tog först kontakt med köparen ZZ per telefon, som hänvisade till att han hade varit i kontakt med banken för att fråga om de kunde utöka sitt lån. MM och ZZ fick ett negativt besked av banken. Detta visar ju också att även köparna var införstådda med att köpeskillingen skulle vara i NOK.

Köparna har senare ändrat uppfattning, sedan de förstått att de inte fick ta mer lån, och påstår att köpesumman skulle vara i SEK och att det var de som säljare som uppgav vad växelkursen skulle vara. De fick ett mejl från köparna den 18 maj 2018 om detta.

Om köparna hade ansett att köpeskillingen skulle vara 600 000 SEK skulle de väl ha sagt det den dagen de skrev köpekontrakt på mäklarens kontor.

Mäklaren och köparna påstår att det var de, NN och YY, som kontrollerade växelkursen per telefon. Detta är helt fel. Vilken professionell mäklare – och vilken köpare? – skulle godta att säljaren bestämde dagens växelkurs? Och varför skulle de som säljare presentera en växelkurs som de skulle förlora tiotusentals kronor på?

Avtalet med köparen innebar att köpeskillingen var 600 000 NOK, och de vidhåller sitt krav att beloppet ska beräknas enligt växelkursen på tillträdesdagen den 30 april 2018.

UTREDNINGEN

Innehållet i de båda köpekontrakten och köpebrevet har redogjorts för ovan under rubriken "Bakgrund".

Nämnden har tagit del av ett flertal handlingar, bland annat bevisning om valutakurser, sms mellan köparna och NN och YY och ett brev från köparna till NN och YY. I brevet från köparna angavs följande.

"Vi känner oss oerhört bestörta och förvånade över Ert krav. Vi gjorde upp fastighetsaffären i bästa samförstånd och vi har accepterat den köpeskillning ni begärt.

Vi förhandlade om priset via sms under mars 2018 och ni redovisade att fastigheten hade värderats till mellan 550.000 och 600.000 SEK. Vi bjöd 600.000 SEK och ni accepterade vårt bud. När vi träffades hos mäklaren den 26 mars 2018 för att underteckna kontraktet begärde ni kompensation för skillnaden i kurs mellan svensk respektive

norsk valuta med 9.000 SEK. Mäklaren räknade inte ut någon skillnad i kurs, utan beloppet begärdes av er. För att avsluta affären gick vi er till mötes och accepterade tilläggsbeloppet.

Kontraktet justerades av mäklaren i enlighet med vår överenskommelse och undertecknades av båda parter. Vi betalade överenskommen handpenning om 60.000 SEK.

Köpebrev upprättades och undertecknades på tillträdesdagen den 27 april 2018. I köpebrevet kvitterade ni köpeskillingen som vi betalade; d.v.s. 609.000 SEK. Samma dag undertecknade ni en likvidavräkning som grundades på samma belopp. Vi har sökt och erhållit lagfart på fastigheten.

Vi bestrider därför ert krav. Vi beklagar naturligtvis om ni i efterhand känner er missnöjda, men vår bestämda uppfattning är att vi var ense om köpeskillingen 609.000 SEK. Vår uppfattning får stöd av handlingarna – inte minst av köpebrev med kvittens.”

NÄMNDENS BEDÖMNING

Avser NN och YY:s krav skadestånd enligt fastighetsmäklarlagen?

Nämnden är endast behörig att pröva ersättningsanspråk enligt fastighetsmäklarlagen. Det innebär att nämnden ex officio, det vill säga även om ingen av parterna har tagit upp frågan, måste pröva om makarna NN och YY:s krav avser skadestånd enligt den lagen.

En fastighetsmäklare som har ett förmedlingsuppdrag har ett skadeståndsansvar gentemot både köpare och säljare. Det följer av fastighetsmäklarlagen. Med ”förmedlingsuppdrag” menas ett uppdrag att finna en motpart till sin uppdragsgivare.

Ett s.k. skrivuppdrag, det vill säga ett uppdrag som endast innebar att upprätta köpehandlingar m.m., omfattas inte direkt fastighetsmäklarlagen. En fastighetsmäklare med skrivuppdrag har utan vidare ett skadeståndsansvar gentemot sin uppdragsgivare, det följer redan av allmänna regler för uppdragsavtal. Däremot saknas det uttryckligt lagstöd för att ålägga en fastighetsmäklare skadeståndsansvar mot uppdragsgivarens motpart vid skrivuppdrag.

Parterna är oense om vem som var uppdragsgivare. Mäklaren menar att uppdraget kom från NN och YY, medan NN och YY har uppgett att det kom från köparna. Det är en udda situation: NN och YY skulle typiskt sett vilja hävda att det var de som var uppdragsgivare, och Mäklaren skulle typiskt vilja hävda att det var köparna som var uppdragsgivare. Båda parterna har dock intagit den motsatta positionen.

Fastighetsmäklarlagen kan i viss utsträckning tillämpas analogt på skrivuppdrag, se prop. 2010/11:15 s. 45. Nämnden anser därför att det saknar betydelse vem som var uppdragsgivare. Mäklaren hade samma ansvar mot NN och YY som om hon hade haft ett förmedlingsuppdrag, och oavsett om det var köparna eller NN och YY som var uppdragsgivare. Anspråket avser skadestånd enligt en analog tillämpning av fastighetsmäklarlagen och nämnden är därför behörig att pröva ärendet.

Oaktsamhet

NN och YY och Mäklaren är oense om vilken köpeskillning som det avtalades om. NN och YY menar att den avtalade köpeskillningen uppgick till 600 000 NOK och att det var Mäklaren som uppgav att 600 000 NOK motsvarades av 609 000 SEK. Även Mäklaren anser att den avtalade köpeskillningen uppgick till 600 000 NOK, åtminstone initialt. Dock menar hon att köpare och säljare var överens om att 600 000 NOK motsvarades av 609 000 SEK, att det var NN och YY som utförde valutaberäkningen och, som hon får förstås, att de 609 000 SEK utgjorde den slutligen överenskomna köpeskillningen.

Enligt 4 kap. 1 § jordabalken ska ett köpekontrakt bland annat innehålla en uppgift om köpeskillningen. Det är ett formkrav, och ett köpekontrakt som inte uppfyller formkraven är ogiltigt. Det sägs inget vare sig i lagregeln eller i förarbetena till lagen om köpeskillningen ska anges i svensk valuta eller om den kan anges i annat lands valuta. I köpekontraktet angavs 600 000 NOK som köpeskillning med ett handskrivet tillägg att beloppet motsvarade 609 000 SEK; det senare beloppet angavs som köpeskillningen i det senare upprättade köpebrevet. Det kan ifrågasättas om tillägget i köpekontraktet gör att köpeskillningen är felaktigt angiven och därför skulle kunna leda till att köpet var ogiltigt. Nämnden anser dock att det handskrivna tillägget inte ändrar den i kontraktet angivna köpeskillningen utan utgör en – om än felaktig – uppskattning av motvärdet i svenska kronor.

När en köpeskillning anges i utländsk valuta ligger det närmast till hands att tillämpa den växelkurs som gällde vid kontraktstillfället. Båda parter, och framför allt köparen, måste vid avtalstillfället kunna beräkna vad beloppet motsvarar i svenska kronor.

Utredningen visar att 600 000 NOK på kontraktsdagen motsvarades av ungefär 640 000 SEK. Även om det skulle förhålla sig så att det var NN och YY som beräknade beloppet, så som Mäklaren gjort gällande, måste Mäklaren ha insett att beloppet inte kunde stämma och hon borde ha kontrollerat uträkningen. Eftersom hon inte gjorde det, agerade hon oaktsamt.

Utredningen ger inte stöd för att köpare och säljare skulle ha kommit överens om en ändring av priset i tiden mellan köpekontrakt och tillträde (köpebrev), det har för övrigt inte ens påståtts. Allt tyder i stället på att parterna (felaktigt) trodde att 600 000 NOK motsvarades av 609 000 SEK och att det var därför som de bytte ut förstasidan av köpekontraktet på tillträdesdagen samt undertecknade ett köpebrev med den summan.

Orsakssamband och skada

Om Mäklaren hade agerat aktsamt hade hon på kontraktsdagen uppmärksammat parterna på att 600 000 NOK motsvarades av cirka 640 000 SEK. Vidare hade hon inte medverkat till att upprätta ett köpekontrakt med köpeskillning i olika valutor som gav intryck av att vara dubbla köpeskillningar, även om de hade motsvarat varandra per kontraktsdagen.

Om Mäklaren hade agerat så, hade NN och YY antagligen begärt att köpeskillningen skulle vara cirka 640 000 SEK. Det är emellertid inte alls säkert att köparna skulle ha accepterat detta. Brevet från köparna till NN och YY, som refererats ovan, tyder på att de skulle ha motsatt sig det. Köparna menade ju att den muntligt avtalade köpeskillningen uppgick till 600 000 SEK, och de förefaller ha haft ett visst fog för den uppfattningen. I ett sms den 12 mars skrev NN och YY att det begärda priset var "600000 nok", men i ett senare sms den 15 mars erbjöds köparna att förvärva fastigheten för "600000 kr".

Nämnden gör antagandet att parterna sannolikt skulle ha enats om en köpeskillning om cirka 625 000 SEK, ett belopp som ligger mitt emellan 609 000 och 640 000 kr. Vid den bedömningen bör Mäklaren ersätta NN och YY med 16 000 SEK (625 000 – 609 000).

Lösöret

Mot Mäklarens förnekande har NN och YY inte visat att Mäklaren hade uppdrag att hantera försäljningen av lösöret. Deras krav i den delen kan därför inte bifallas.

Jämkning

Några skäl att jämka skadeståndet har inte framkommit.

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 Guy Wallster, 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.