

**Anmälare**

NN och YY

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Försäkringsjuristen MS

**Saken**

Skadestånd

---

**BESLUT**

NN och YY har inte rätt till ersättning.

---

**YRKANDE M.M.**

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

Mäklaren har bestridit kravet.

**BAKGRUND**

Mäklaren har förmedlat en fastighet i [område] som ägdes av NN och YY. I överlåtelseavtalet fanns en s.k. besiktningssklausul. Klausulen innebar att köparna kunde besiktiga fastigheten efter köpet och därefter, inom viss tid och under vissa förutsättningar, begära köpets återgång. Köparna begärde återgång med stöd av besiktningssklausulen med motiveringen att de hade fått "kalla fötter", det vill säga att de hade ångrat sig.

NN och YY sålde senare om fastigheten, men då till ett 200 000 kr lägre pris.

NN och YY har gjort gällande att Mäklaren bidrog till att köparna valde att begära återgång, detta genom att ge felaktig information till köparna om deras möjligheter att begära återgång och frånträda köpet.

## GRUNDER

### NN och YY

Efter att visningar genomförts och budgivning avslutats valde de att skriva kontrakt med den budgivare som hade lagt det högsta budet om 6 425 000 kr (Köpare 1). Det skedde den 6 maj 2019.

Den 9 maj kontaktades de av Mäklaren som berättade att Köpare 1 meddelat att denne fått "kalla fötter" och eventuellt ville dra sig ur köpet och bryta kontraktet. Köpare 1 skulle fundera och lämna besked under kvällen eller senast under nästföljande förmiddag den 10 maj.

Under kvällen den 9 maj samtalade NN med Mäklaren för att bättre förstå situationen och för att få klarhet i vad som gällde vid kontraktsbrott. Mäklaren informerade då om att han hade pratat med Köpare 1. Under detta samtal hade Köpare 1 frågat Mäklaren om de, Köpare 1, kunde bli skadeståndsskyldiga eller få betala vite om de bröt kontraktet på grund av att de fått "kalla fötter". Mäklaren hade då svarat "nej". Detta då besiktningssklausulen, enligt Mäklaren, i praktiken innebar att oavsett vad en ny besiktning eller besiktningssgenomgång av redan utförd besiktning påvisade, så hade köparen, utan att ange någon anledning, rätt att häva köpet och bryta kontraktet. NN ifrågasatte om detta verkligen stämde, att man utan anledning kan bryta kontraktet enbart för att man har en besiktningssklausul, varpå Mäklaren svarade ja.

Vid lunchtid den 10 maj meddelade Mäklaren via telefon att Köpare 1 ville dra sig ur kontraktet och häva köpet. Kl. 12:36 kom ett mail från Köpare 1 som bekräftade att de önskade häva köpet. Vid det tillfället stod följande tre alternativ till buds:

- Kontakta den budgivare som lagt det näst högsta budet, budgivare 2. Denne hade bjudit 6 400 000 kr under budgivningen. Budgivare 2 blev redan den 9 maj vidtalad om situationen och att en eventuell möjlighet att köpa fastigheten fanns, eller

- kontakta samtliga personer som deltagit vid visningarna för att se om dessa var intresserade av att delta i en ny budgivning, eller
- påbörja en ny försäljningsprocess med nya visningar.

Efter att Mäklaren kontaktat budgivare 2 framkom att denne var intresserad av fastigheten, men inte till det bud som denne lagt under budgivningen. Efter en förhandling träffades en överenskommelse om att låta budgivare 2 köpa fastigheten för 6 225 000 kr. Dessutom skulle tillträde ske den 2 augusti, vilket var 18 dagar tidigare jämfört med kontraktet som slutits med Köpare 1.

Parallellt med arbetet att finna en överenskommelse med Köpare 2, kontaktade de ett antal olika jurister, bland annat via Swedbank, Mäklarsamfundet och Avtal24.

Efter samtal med olika jurister är det deras uppfattning att "kalla fötter" inte är grund för att bryta ett köpekontrakt. De är också av uppfattningen att det inte efter genomförd besiktning går att häva köpet utan anledning, utan det ska anges ett skäl som är kopplat till fastighetens skick, som framkommit vid besiktningen och som inte varit känt sedan tidigare. De anser också att om köp hävs och avtal bryts utan anledning, kan man bli skyldig att betala ersättning för eventuell ekonomisk skada som motparten lidit till följd av hävningen.

De meddelade Mäklaren att de varit i kontakt med ett antal jurister och berättade om den information som de fått av dessa. Mäklaren sa då att han själv behövde kontakta sina jurister för att informera sig om läget.

Efter att ha haft kontakt med sina jurister kontaktade Mäklaren dem och meddelade att han fått bekräftat att "ett avtal gäller" och att man inte kan bryta det på grund av "kalla fötter". Mäklaren meddelade också att besiktningssklausulen inte kunde ses som ett "öppet köp" utan det ska framkomma fel/brister från besiktningen som inte tidigare varit kända för att man ska kunna häva köpet. Dock kunde det vara förknippat med risk och mycket arbete från deras sida att driva detta juridiskt gentemot Köpare 1 och få rätt.

Efter detta hade Mäklaren kontakt med Köpare 1. Vad de pratade om vet de inte exakt.

Den 10 maj kl. 17:14 fick de ett mejl från Köpare 1. I mejlet meddelade Köpare 1 att de fått information från Mäklaren om att de löpte risk att bli skadeståndsskyldiga om de valde att häva köpet. De bekräftade också i mejlet att om de fått denna information tidigare så hade det förändrat situationen. Det tolkar de som att Köpare 1 troligen hade fattat beslut om att inte häva köpet.

Då mejlet från Köpare 1 kom mycket kort innan de avtalat tid för att skriva kontrakt med Köpare 2, hade de i det läget ingen möjlighet att fatta något annat beslut än att ingå avtalet med Köpare 2.

Deras uppfattning är att Mäklarens information bidrog till att Köpare 1 fattade beslut om att häva köpet, vilket åsamkade dem en förlust om 200 000 kr. Förutom den ekonomiska förlusten behöver de lämna fastigheten tidigare än vad de önskat. De har också lagt mycket eget arbete och upplevt en mycket stressande period till följd av detta.

### **Mäklaren**

Han bestrider att skadeståndsskyldighet föreligger, detta på grund av att han anser sig ha agerat i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Därtill är han av åsikten att han inte kan anses ha orsakat NN och YY någon skada.

### *Sakomständigheter*

I stort är han och NN och YY överens om händelseförloppet, men på ett par centrala punkter delar han inte NN och YY uppfattning. Följande korrigeringar ska göras.

Efter att köpekontraktet skrivits under blev han kontaktad av Köpare 1 som funderade på att försöka dra sig ur köpet med stöd av besiktningsklausulen. Han läste då klausulen tillsammans med Köpare 1 och bekräftade på direkta frågor att det rörde sig om en s.k. öppen besiktningsklausul och att någon uttrycklig bestämmelse om skadestånd eller vite inte fanns. Det är inte korrekt att han skulle ha sagt till Köpare 1 att denne omöjligen skulle kunna bli skadeståndsskyldig eller något dylikt. Han förnekar också att han skulle ha uttryckt sig så konkret och kraftigt – gentemot NN och YY och/eller mot Köpare 1 – som NN och YY gör gällande i fråga om möjligheten att frånträda köpet "utan vidare".

I övrigt är följande av viss relevans. I början av förmedlingsuppdraget hade han och NN och YY konstaterat att målbilden var en köpeskilling om 6 000 000 kr, men att det inte är en självklarhet att målet kunde uppnås. Tidigare under våren hade till exempel en fastighet i närheten (fastighetsbeteckning) endast kommit upp i 5 050 000 kr (såldes i slutändan för 5 250 000 kr i början av juli). NN och YY hade förklarat att de, som lägst, gärna såg att köpeskillingen blev åtminstone 5 700 000 kr.

Budgivningen gick långt över förväntan och det vinnande budet från Köpare 1 uppgick till 6 425 000 kr. (Det tredje högsta priset för en fastighet på aktuell gata någonsin, och det högsta sedan år 2016.) När Köpare 1 sedermera hade fått "kalla

fötter”, förklarade denne för honom att svävarklausulen hade tolkats på så vis att frånträde av köpet var möjligt först efter en genomförd besiktning. Köpare 1 undrade dock om NN och YY ville få möjlighet att förhandla med Köpare 2, som hade lagt det näst högsta budet, så fort som möjligt, eller om det var nödvändigt att genomföra en besiktning före skarpt meddelande om frånträde. Det låg då givetvis i NN och YY intresse att så snabbt som möjligt söka åstadkomma en försäljning till Köpare 2, sett till den positiva budgivningen.

Köpare 2 hade vid det laget ”släppt huset mentalt”, men genom hans försorg kunde samtal ändå inledas. Efter förhandling med Köpare 2 kom köpeskillingen att bestämmas till 6 225 000 kr (det fjärde högsta någonsin på aktuell gata – sedan år 2016 har endast en försäljning betingat ett högre pris och det var på 25 000 kr mer). Direkt därefter valde NN och YY att svara Köpare 1 och godkänna dennes frånträde – alltså trots att någon besiktning inte genomförts.

#### *Grund för bestridandet*

Som nämnt bekräftade han endast att det rörde sig om en s.k. öppen besiktningssklausul och att någon uttrycklig bestämmelse om skadestånd eller vite inte fanns. Han läste bestämmelsen högt tillsammans med Köpare 1, varpå denne själv fick avgöra önskvärt agerande i den uppkomna situationen.

Han har viss förståelse för synpunkten att det, till att börja med, hade varit möjligt att ge Köpare 1 ett strängare svar, men underlåtenheten att göra det kan inte betraktas som oaktsam. Krasst uttryckt är det mycket svårt för en säljare att med framgång föra en skadeståndstalan mot en köpare som väljer att utnyttja en öppen besiktningssklausul – oaktat på vilken grund det må vara. I dessa frågor har mäklaren en neutralitetsplikt, och det är inte rimligt att förutsätta att en mäklare ska ”skrämma upp” en köpare att stå fast vid köpet i en situation av aktuellt slag.

Om man betraktar situationen från motsatt riktning och antar att han på något vis hade förmått Köpare 1 att stå fast vid köpet. Om Köpare 1 hade utrett frågan ytterligare – t.ex. genom att konsultera en jurist – hade det snabbt stått klart för Köpare 1 att NN och YY möjligheter att utfå något skadestånd vid frånträde skulle ha varit ytterst begränsade. Anta vidare att Köpare 1 då skulle ha valt att rikta ett skadeståndskrav mot honom med motiveringen att han lämnat felaktig information. Enligt hans mening finns det ingenting som får NN och YY krav mot mäklaren att framstå som mer välgrundat än vad köparnas skulle göra i denna hypotetiska situation. Slutsatsen blir att det handlingskrav NN och YY söker ålägga honom inte är rimligt.

I fråga om orsakssambandet mellan påstådd oaktsamhet och skada noteras följande. Det framstår som minst lika sannolikt att om han hade intagit en hårdare ställning mot Köpare 1, hade denne kunnat genomföra överlåtelsebesiktningen och sedan frånträda köpet med hänvisning till något materiellt som framgått av besiktningsprotokollet; det hade kunnat vara vad som helst. I ett sådant läge hade Köpare 2 sannolikt inte längre varit intresserade, och NN och YY hade kunnat gå miste om hela affären. Det skisserade händelseförloppet kan möjligen betraktas som spekulativt, men inte mer än det som NN och YY baserat sitt krav på.

Om nämnden av någon anledning skulle komma fram till att han faktiskt agerade oaktsamt bör aktsamhetsnormen klargöras. Alltså: vad borde han ha gjort istället? Det mest närliggande är i så fall att han skulle ha avböjt att överhuvudtaget prata med Köpare 1 om saken. Köpare 1 hade i så fall sannolikt undersökt frågan själv eller konsulterat en jurist och kommit fram till att det hade varit riskfritt att frånträda köpet efter genomförd besiktning. Även om nämnden, av någon anledning, skulle finna att han borde avrått Köpare 1 att frånträda köpet, så är det ett oerhört stort antagande att utgå från att affären i så fall hade fullföljts. Jfr vad som sagts ovan – det finns ingenting som gör NN och YY påstådda händelseförlopp mer sannolikt än något annat. Under rådande omständigheter brister det i orsakssambandet och något skadestånd kan inte utgå.

Sammantaget förnekar han att han har orsakat NN och YY någon skada. Han vitsordar i och för sig att den slutliga köpeskillingen blev 200 000 kr lägre än köpeskillingen i det första köpet, men förhållandet bedöms som irrelevant.

#### **NN och YY har bland annat genmält följande:**

De instämmer inte i flertalet av de påståenden som framförs av Mäklaren. De anser också att det framställs ett flertal hypotetiska utfall som de många gånger anser helt sakna relevans för deras anmälan. Deras anmälan syftar till att pröva huruvida Mäklarens agerande genom att underlåta att korrekt informera köparen om vilka konsekvenser ett avtalsbrott och utnyttjande av besiktningsklausulen kunde få.

Exakt vad Mäklaren sade och inte sade i samtal med Köpare 1 kan de omöjligen veta då de inte var närvarande vid dessa telefonsamtal. Men det de vet är att de under fredagen meddelade Mäklaren att deras efterforskningar och avstämningar med ett antal jurister visar på att "besiktningsklausulen" inte kan likställas med en "öppet köp-klausul" och att de skulle kunna driva en juridisk process gentemot Köpare 1 om denne hävde kontraktet utan anledning. De vet också att Mäklaren efter det samtalet hade en kontakt med Köpare 1, varefter köpare 1 skickar ett mejl till dem. De anser att detta mejl styrker att Köpare 1 fått ny och ytterligare information

om det juridiska läget och eventuella konsekvenser av att lämna avtalet som om de meddelats i ett tidigare skede hade kunnat ändra deras önskan om att frånträda kontraktet.

Deras förväntan var att Mäklaren sakligt och korrekt skulle redogöra för vad ett kontrakt innebär, att ett kontraktsbrott kan få juridiska och ekonomiska konsekvenser samt att klausulen inte är att likställa med "öppet köp". Att vara "sträng" (vad nu detta innebär) eller att skrämja upp köparen har de aldrig påstått att de förväntade sig av Mäklaren.

De anser att Mäklarens medförde att försäljningen skedde till ett lägre pris än vad som först kontrakterats. Förhållandet är ytterst relevant både sett till beloppets storlek men också på grund av att det finns ett påskrivet avtal på beloppet 6 425 000 kr, men försäljningen skedde till 6 225 000 kr.

## UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet.

I köpekontraktets § 16 angavs följande.

"Köparen har rätt att genom en sakkunnig person låta besikta fastigheten efter köpet. Köpet ska återgå om köparen efter genomförd besiktning, senast 2019-05-16, 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."

## 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. Orsakssamband och skada behöver inte alltid vara fullt styrkta utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

#### *Bedömningen i detta fall*

Den klausul som Mäklaren tillhandahöll, och som refererats ovan under rubriken "Utredningen", var en s.k. öppen besiktningsklausul. Öppna besiktningsklausuler kännetecknas av att köparen inte behöver påvisa fel eller något annat för att kunna begära köpets återgång. I det aktuella fallet var köparens enda skyldighet att låta besiktiga fastigheten genom en, som det uttrycktes i besiktningsklausulen, "sakkunnig person". Att köparen inte skulle ha uppfyllt den skyldigheten har inte gjorts gällande.

Av det sagda följer att det inte fanns några möjligheter för NN och YY att hävda kontraktsbrott när köparna begärde återgång. Köparna hade rätt till återgång, oavsett vilka skäl de hade för att vilja frånträda köpet. Av det följer också att NN och YY inte kan ha något krav mot Mäklaren på den grund de anfört.

Nämnden tillägger att om Mäklaren hade agerat som NN och YY anser att han skulle ha agerat, det vill säga om han hade sagt till Köpare 1 att denne inte hade rätt att begära återgång, eller att fanns en risk med att göra det, hade det sannolikt setts som oaktsamt i förhållande till Köpare 1. Nämnden delar inte heller Mäklarens uppfattning att han eventuellt kunde ha gett Köpare 1 ett, som han uttryckt det, "strängare svar".

---

På nämndens vägnar:

---

Magnus Melin



**INFORMATION**

I beslutet har deltagit: jur kand Magnus Melin, ordf, Ismahan Ayranci, Konsumentväglarnas förening, Eva M Nordin, Sveriges Konsumenter, Lars-Erik Nykvist, fastighetsmäklare, Ann-Christine Enqvist, fastighetsmäklare. 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.