

**Anmälare**

NN och YY

*Ombud:*

Jur. kand SM

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Försäkringsjuristen HR

**Saken**

Skadestånd

---

**BESLUT**

NN och YY har inte rätt till ersättning.

---

**YRKANDEN M.M.**

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 400 000 kr jämte ränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen från och med den 28 februari 2019.

Mäklaren har bestridit yrkandet, men vitsordat kapitalbeloppet och ränteyrkandet. Hon har för egen del yrkat att ett eventuellt skadestånd ska jämkas till noll.

## BAKGRUND

Den 19 september 2017 köpte NN och YY en bostadsrättslägenhet i [Älvsjö] för 2 700 000 kr. Månadsavgiften uppgick till 7 363 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

NN och YY fick inte lån och kunde därför inte fullfölja köpet. Säljaren hävde köpet och NN och YY ska enligt ett förlikningsavtal ersätta säljaren för dennes skada med 400 000 kr. Hälften av beloppet erlades i november 2018 och resterande hälft ska erläggas i rater under fyra år, jämte viss ränta.

NN och YY har gjort gällande att Mäklaren av oaktsamhet åsidosatte sina skyldigheter mot dem när hon hanterade affären och deras lånebehov, och att hon orsakat dem en ekonomisk skada. Skadan består i det skadestånd de har betalat/ska betala till säljaren.

## GRUNDER

### NN och YY

Köpekontraktet undertecknades den 19 september 2017. De hade vid tidpunkten för undertecknande av köpeavtalet ett lånelöfte från Skandiabanken. Lånelöftet var dock villkorat med förbehållet att banken skulle göra en fullständig kreditprövning när en slutlig ansökan lämnades in där även säkerheten för det sökta objektet skulle bedömas. I lånelöftet, som de skickade till Mäklaren, framgick det under rubriken "Information" att ett förbehåll borde göras i köpebrevet, om det tecknades före bankens slutliga bedömning, att köpet endast skulle vara bindande under förutsättning att Skandiabanken beviljade lånet.

I överlåtelseavtalets § 13 angavs dock att *"köparnas upptagande av nya lån utgör inte något särskilt villkor för detta köp, då köparen har fått bindande löfte från Skandiabanken."* Detta trots att Mäklaren hade kännedom om att lånelöftet från Skandiabanken inte var bindande för banken.

För att kunna finansiera köpet av bostadsrättslägenheten och få lånet beviljat av Skandiabanken var de även tvungna att sälja sin egen bostadsrättslägenhet. Detta faktum var fastighetsmäklaren Mäklaren väl medveten om eftersom hon erbjöd sig att sälja deras bostadsrättslägenhet, men trots det skrev hon i i överlåtelseavtalets § 14 att *"detta köp har inte gjorts beroende av att köparen ska sälja sin nuvarande bostad eftersom säljaren inte kan acceptera ett sådant svävande villkor."*

*Köparen är medveten om att undertecknandet av detta avtal medför en skadeståndsrisk men är ändå villig att fullfölja köpet."*

Överlåtelseavtalets § 14 utgjorde ett ytterligare tillägg till § 8, som är en standardklausul för ersättning vid avtalsbrott, och försatte dem i en betydligt sämre position än de hade varit i utan tilläggsparagrafen. Ett villkor som anger att en köpare ska sälja sin egen bostadsrättslägenhet för att kunna köpa en ny är dessutom inget "svävande" villkor, utan är ett normalt villkor om köparens lägenhet inte blir såld.

Mäklaren var inte närvarande vid deras undertecknande av överlåtelseavtalet, utan det var hennes kollega, kontorschefen JN, som var närvarande.

Vid undertecknandet av överlåtelseavtalet gick inte JN igenom avtalet med dem. Detta trots att de är från Polen och inte behärskar det svenska språket till fullo och inte har någon kännedom om svenska köprättsliga regler. JN informerade dem inte om tilläggsparagraferna 13 och 14 i avtalet utan de uppmanades endast att skriva sina signaturer på alla sidor och underteckna den sista sidan på avtalet, vilket de gjorde.

På grund av att priserna på fastigheter sjönk kraftigt i september 2017 blev det omöjligt för dem att sälja sin bostadsrättslägenhet. Det fanns inga köpare på marknaden. Trots att de sänkte priset till under det pris de själva hade betalat för lägenheten, så gick den inte att sälja.

Lånelöftet från Skandiabanken infriades inte av banken och därigenom blev deras övertagande av bostadsrätten i enlighet med överlåtelseavtalet omöjlig. De kontaktade därför Mäklaren och förklarade att de inte kunde genomföra köpet av bostadsrättslägenheten. Hon uppmanade dem att kontakta andra långivare, bland annat Bluestep, för att erhålla ett lån så att de skulle kunna genomföra köpet. De kontaktade olika långivare, men erhöll sammanlagt endast cirka 1 850 000 kr i lånelöfte.

Mäklaren förklarade också i kontakten med dem att de kunde bli skadeståndsskyldiga eftersom kontraktet var bindande och att om säljarna tvingades att sälja lägenheten igen för 2 200 000 kr skulle de få betala en halv miljon i skadestånd.

Köpet av bostadsrättslägenheten hävdades sedermera och säljarna sålde lägenheten den 28 februari 2018 för 2 195 000 kr.

Säljarna krävde via sitt juridiska ombud att de skulle ersätta säljarna för förlusten om 505 000 kr (2 700 000 - 2 195 000) och dessutom för dubbla boendekostnader och mäklararvode till ett sammanlagt belopp om 601 989 kr.

De, NN och YY, ansåg att Mäklaren inte tillvaratog deras intresse i enlighet med god fastighetsmäklarsed när köpekontraktet upprättades och sedermera undertecknades. De skickade därför en underrättelse om skadeståndskrav till henne och kontorschefen JN den 16 november 2017.

Efter omfattande förhandlingar genom juridiska ombud enades de och säljarna om ett skadeståndsbetopp om 400 000 kr som skulle betalas enligt en avbetalningsplan.

### *Sammanfattning*

Trots att Mäklaren hade kännedom om att lånelöftet från Skandiabanken inte var bindande och att de var tvungna att sälja sin bostadsrättslägenhet för att kunna genomföra köpet av lägenheten, skrev hon in paragraferna 13 och 14 i överlåtelseavtalet. Formuleringarna i paragraferna 13 och 14 bryter mot 8 § fastighetsmäklarlagen som anger att mäklaren ska tillvarata både säljarnas och köparnas intresse.

### **Mäklaren**

#### *Budgivningen*

NN och YY:s förvärv föregicks av budgivning. I samband med att hon tog emot respektive budgivares bud frågade hon också om de hade sin finansiering klar. NN och YY uppgav då att de hade lånelöfte hos Skandiabanken.

Det högsta budet uppgick till 2 820 000 kr, medan NN och YY:s högsta bud stannade på 2 810 000 kr. Budgivaren som lagt det högsta budet stod dock inte fast vid sitt bud. Hon vände sig då till NN och YY och informerade dem om att deras bud nu var det högsta. NN och YY återkom strax därefter och meddelade att de sänkte sitt bud till 2 700 000 kr, men erbjöd sig att skriva köpekontrakt omgående. Efter att ha stämt av med säljarna att de accepterade detta lägre bud informerade hon parterna att hon inte hade möjlighet att delta vid kontraktsskrivning redan samma dag, men att parterna kunde få hjälp av hennes kollega JN med att skriva köpekontrakt senare samma kväll. Hon upprättade därför köpekontraktet och skickade det till parterna per e-post, så att de fick tillfälle att gå igenom kontraktet och återkomma om de hade några frågor. I samband med detta skickade också NN och YY sitt lånelöfte till henne.

### *Lånelöftet*

Av lånelöftet framgick att NN och YY erbjöds att låna 2 295 000 kr, vid en maximal köpeskillning om 2 700 000 kr och med en maximal månadsavgift om 6 000 kr. Det framgick också att lånelöftet var baserat på hushållets ekonomi och att det inte tog hänsyn till säkerhet för något specifikt objekt. Lånelöftet förutsatte att lämnade uppgifter gällande anställningsform, inkomst, månadsavgift till bostadsrättsföreningen och befintliga lån (såsom bolån och blacolån) var korrekta och även gällde när ansökan skulle genomföras.

Det framgick vidare att en fullständig kreditprövning skulle göras när slutlig ansökan om bolån kom in. I lånelöftet informerade banken också den som erhållit lånelöftet följande i fet stil med större teckensnitt om följande: "Observera att du inte bör skriva på något köpekontrakt innan du fått din ansökan om bolån godkänd!"

Denna minst sagt tydliga uppmaning var riktad till den eller de som har fått lånelöftet och som sedan skulle följa upp det genom att ansöka om bolån. Det har således ålegat NN och YY och inte någon annan att ta del av och efterkomma denna uppmaning från Skandiabanken.

Följaktligen kan konstateras att NN och YY under budgivningen lämnade bud som översteg den maximala köpeskillningen enligt deras lånelöfte med 110 000 kr. Avgiften för den aktuella bostadsrätten uppgick till 7 363 kr per månad. Även detta belopp översteg med andra ord NN och YY:s utrymme enligt lånelöftet.

Vidare kan konstateras att vid ett förvärv med en köpeskillning om 2 700 000 kr förutsattes utifrån förutsättningarna i lånelöftet att NN och YY skulle betala 405 000 kr själva.

### *Kommunikationen mellan henne och NN och YY*

Hon uppmärksammade att avgiften väsentligt översteg det belopp som följde av lånelöftet och frågade därför NN och YY följande via sms på dagen för kontraktskrivningen: "Hej igen, det står max avgift 6 000 kr i lånelöftet, är det ok för er att köpa denna lägenhet?" Varpå NN och YY svarade: "Ja, jag vet. Det är ok. Jag kan kolla med banken också."

Något senare samma dag återkom NN och YY per telefon till henne och bekräftade att de varit i kontakt med banken och att allt var klart för att underteckna köpekontraktet. NN och YY bekräftade således per telefon ånyo till henne att de

hade finansieringen av sitt förvärv klar. Detta framgår av mäklarjournalen, som hon förde löpande under uppdragets utförande.

Mäklarjournalen är inte undertecknad av vare sig NN och YY eller säljaren eftersom detta sker i samband med tillträdet då uppdraget avslutas.

Senare samma kväll, den 19 september 2017, träffades NN och YY, säljaren och hennes kollega JN och genomförde kontraktsgenomgången och därefter undertecknade parterna köpekontraktet.

På kvällen den 19 september, efter att parterna undertecknat kontraktet, skickade NN och YY ett sms till henne där de skrev att de inte kunde betala handpenningen förrän de hade sålt sin nuvarande lägenhet. Detta tillfälle var första gången NN och YY informerade henne om att de hade pengarna, inklusive handpenningen, låsta i sitt nuvarande boende, trots hennes frågor om de hade finansieringen klar, och trots deras bekräftelse på att så var fallet.

Hon föreslog då NN och YY att de skulle kontakta banken för att få hjälp med ett handpenningslån, vilket är vanligt när en köpare har pengarna låsta i sin nuvarande bostad.

Hon erbjöd sig även att komma och titta på NN och YY:s lägenhet och lämna offert för förmedlingen av denna. De bokade in ett möte i NN och YY:s lägenhet den 23 september, varefter hon lämnade offert på förmedlingsuppdraget. NN och YY återkom dock efter någon dag och meddelade att de valt att gå vidare med en annan mäklare eftersom de hade fått erbjudande om en lägre förmedlingsprovision.

En knapp vecka senare, den 27 september, återkom NN och YY via sms till henne och meddelade att Skandiabanken inte längre ville ge dem lån och att de därför inte kunde köpa lägenheten. Den felaktiga uppgiften till banken avsåg att de underlåtit att informera banken om att NN var föräldraledig. Även detta framgår av mäklarjournalen.

Det framstår sammantaget som att NN och YY hade underlåtit att ansöka om bolån inför undertecknandet av köpekontraktet, trots att detta står tydligt angivet i lånelöftet, samt att de bekräftade till henne att allt var klart med banken inför kontraktsskrivningen.

Utöver den oriktiga uppgiften till banken avseende att den ena av de båda sökandena var föräldraledig framgår inte av anmälan om banken även avböjde ansökan om bolån till följd av att NN och YY inte hade möjlighet att uppbringa kapi-

talinsatsen om 405 000 kr, eller på att månadsavgiften översteg den maximala månadsavgiften enligt lånelöftet med 1 363 kr.

#### *Försäljningen av NN och YY:s befintliga lägenhet*

Av anmälan framgår att NN och YY hade mycket svårt att få sin lägenhet såld, och att de inte hittade någon köpare trots att de sänkte priset till under det pris de köpt lägenheten för.

De givna förutsättningarna i Skandiabankens lånelöfte förutsatte dock att de efter försäljningen skulle ha ett överskott om minst 405 000 kr efter mäklararvode och eventuell vinstskatt.

Beaktat den korta tidsram som passerat från när hon lämnade offert på att förmedla deras lägenhet, den 21 september, och den 27 september då NN och YY meddelade att de inte fick något lånelöfte på grund av att NN var föräldraledig, kan NN och YY vid denna tidpunkt knappt ha hunnit påbörja försäljningsprocessen av sin lägenhet.

Sammantaget framstår det som att NN och YY inte hade beviljats lån enligt lånelöftet i Skandiabanken även om de hade lyckats sälja sin lägenhet i tid inför tillträdet, oavsett om de hade gjort det med ett tillräckligt stort överskott för att kunna erlægga 405 000 kr kontant.

#### *Fastighetsmäklarens ansvar*

Mäklarens ansvar innefattar att genom att ställa frågor till köparen (och eventuella andra budgivare om det finns flera konkurrerande bud) undersöka om dessa har sin finansiering för förvärvet klar. Detta görs delvis för att skydda köparna från att förvärva ett objekt som de inte kan finansiera, men framförallt för att skydda säljaren från att sälja till en köpare som inte kan betala för objektet. En sådan situation orsakar i regel säljaren stor ekonomisk skada och stor praktisk olägenhet, eftersom en omförsäljning av samma objekt i regel påverkar priset negativt, och ofta även som i detta fall leder till att de behöver kräva skadestånd av en köpare utan tillräckliga medel. Köparna själva är ju den (enda) parten som kan ha insyn i sin ekonomi, medan säljaren och fastighetsmäklaren i huvudsak har att förlita sig på de uppgifter som köparen lämnar. Det rimliga utgångsläget för bedömningen av fastighetsmäklaransvaret i denna situation är därför att köparen får stå för att de uppgifter denne lämnar är korrekta.

Det ska understrykas fastighetsmäklaren inte i något avseende ansvarar för att *säkerställa* att en köpare har erforderlig finansiering för sitt förvärv. Om köparen

uppger att hen har erforderlig finansiering för köpet är det således inte fastighetsmäklarens ansvar att faktiskt förvissa sig om att så är fallet genom fördjupad utredning, eller genom att begära att köparen bevisar detta för mäklaren. Mäklaren har således inte någon skyldighet att begära in eller ta del av ett lånelöfte från en köpare/budgivare, utan det är fullt tillräckligt att köparen *uppgjer* att finansiering är ordnad, genom egna medel och/eller genom lånelöfte från en bank.

Om omständigheterna däremot skulle tala emot att en köpare har sin finansiering ordnad, trots att denne uppgjer det, kan det antas åligga mäklaren att fördjupa sin undersökning, genom att exempelvis ställa ytterligare frågor eller be att få ta del av ett bindande lånelöfte eller motsvarande. Sådana på förekommen anledning fördjupade undersökningar sker dock återigen främst i syfte att skydda säljaren, eftersom en köpare som uppgjer att de har sin finansiering av köpeskillingen ordnad, inte i efterhand kan lasta mäklaren för att de uppgifter som köparen lämnat inte var korrekta.

Hon ställde just sådana kontrollfrågor eftersom månadsavgiften översteg det belopp som lånelöftet angav, men fick lugnande besked från NN och YY per sms, samt därefter muntlig bekräftelse att allt var klart med banken för att kunna skriva kontrakt.

Det åligger också mäklaren att informera köparen om att denne kan bli skadeståndsskyldig gentemot säljaren om köparen inte fullföljer köpet efter att denne undertecknat köpekontraktet. Detta har hon gjort dels genom att skriva in det i köpekontraktet, dels genom att hennes kollega tillsammans med parterna gick igenom kontraktet inför kontraktsskrivningen. En köpare som inte fullföljer ett förvärv och tillträder det köpta objektet och betalar köpeskillingen kan givetvis bli skadeståndsskyldig, vare sig detta anges i köpekontraktet eller inte. Innebörden av § 14 i köpekontraktet har således inte utökats NN och YY:s skadeståndsansvar såsom NN och YY tycks mena, utan endast ytterligare förklarat och förtydligat NN och YY:s ansvar för det avtal de avsåg att ingå.

Hon skickade kontraktet till NN och YY före kontraktsskrivningen för att de skulle få tillfälle att gå igenom detta innan kontraktsskrivningen och återkomma till henne om de hade några frågor eller om det var något som inte stämde. NN och YY återkom inte till henne med några frågor, och ställde heller inga frågor, eller föreslog några ändringar i samband med kontraktsgenomgången och kontraktsskrivningen.



NN och YY påstår att hennes kollega JN, som också är registrerad fastighetsmäklare och vid tidpunkten för förmedlingen även var kontorschef för [mäklarföretaget], inte gick igenom kontraktet inför kontraktsskrivningen. Detta bestrids. JN gjorde en sedvanlig kontraktsgenomgång med parterna inför deras undertecknande av avtalet. Det kan oavsett inte anses vara försumligt av henne att ta hjälp av sin chef för att genomföra en kontraktsskrivning i syfte att enligt parternas önskemål genomföra affären redan samma kväll som budgivningen avslutades.

#### *Köparnas kunskaper och förutsättningar*

NN och YY köpte i april 2016, det vill säga cirka 1,5 år innan den aktuella förmedlingen, en annan lägenhet som förmedlades via hennes mäklarföretag. De har således haft kännedom om hur det går till att köpa en bostadsrätt som förmedlas av [mäklarföretaget]. Även vid den försäljningen finansierades NN och YY:s förvärv genom lån i Skandiabanken. Även i köpekontraktet för det tidigare köpet innehöll köpekontraktet bestämmelserna om att köparens upptagande av lån inte utgjorde ett särskilt villkor för köpet, samt att köpet inte var villkorat av att köparen sålde sin nuvarande bostad.

I anmälan anförs att NN och YY är från Polen och inte till fullo behärskar svenska språket. Varken hon eller JN fick dock intrycket att NN och YY hade några språksvårigheter eller inte kunde tillgodogöra sig den information som lämnades. Det är inte heller fastighetsmäklarens ansvar att säkerställa att en parts språkkunskaper är tillräckliga för att denna ska kunna tillgodogöra sig avtalsinnehållet, eller den information som lämnas. Det är upp till den person som inte förstår svenska språket, i det fall förmedlingen sker på svenska, att dels informera mäklaren om detta, dels ställa frågor om de delar av kontraktet som de inte förstår, alternativt ta hjälp från någon som kan översätta eller förklara kontraktsinnehållet på det språk som parten talar. NN och YY ställde, som nämnts ovan, inte någon fråga kring innehållet i kontraktet till henne i samband med förmedlingen eller till JN vid kontraktsgenomgången. NN och YY invandrade enligt Skatteverket till Sverige från Polen 2006 respektive 2011. I anmälan anförs också att NN och YY inte har någon kännedom av svenska köprättsliga regler. Dock har som ovan anförts NN och YY redan tidigare förvärvat en bostadsrätt som förmedlades av hennes mäklarföretag i april 2016. De omständigheter som föranlett skadan som NN och YY drabbats av har heller inte föranletts av några komplicerade, eller svårtolkade regler inom svensk köprätt utan följer direkt av det som framgår av parternas köpekontrakt.

### *Försäljningsklausul har inte varit aktuell*

Hon diskuterade inför förmedlingen med säljaren angående möjligheten att ta in en eventuell försäljningsklausul i kontraktet. Dock hade säljaren redan köpt ett nytt hus, och var därför inte beredd att acceptera att ta in en klausul som villkorade köpet med att köparen skulle sälja sin bostadsrätt.

Det NN och YY påstår avseende att de var tvungna att sälja sin egen bostad för att beviljas lån enligt lånelöftet är inte heller något de informerade henne om. Däremot framgår av lånelöftet snarare det motsatta, genom att i detta anges att lånelöftet förutsätter att uppgifter lämnade om bl.a. *månadsavgift till bostadsrättsföreningen och befintliga lån (såsom bolån och blacolån)* är korrekta och även gäller när ansökan om bolån genomförs.

Hon vitsordar att hon besökte NN och YY:s befintliga lägenhet för att lämna offert på att förmedla försäljningen av denna. Detta skedde som framgått ovan först två dagar efter att NN och YY hade skrivit kontrakt avseende den i ärendet aktuella lägenheten. Lägenheten var vid tidpunkten uthyrd, och NN och YY hyrde i sin tur en annan lägenhet.

Sammanfattningsvis var en försäljningsklausul inte aktuell från säljarens perspektiv. Av köpekontraktet framgår tydligt i § 14 att köpet *inte* har villkorats av att NN och YY lyckades sälja sin lägenhet. Som ovan framgått hade hon inför kontraktskrivningen översänt kontraktet till NN och YY för genomgång och därefter gick Jakob Nilsson igenom kontraktet med parterna inför undertecknandet. NN och YY ställde inte några frågor kring denna bestämmelse och än mindre hade de några invändningar mot paragrafen.

Det torde åtminstone åligga en köpare att för mäklaren klagöra sitt behov av att få sin befintliga bostad såld, för att det för mäklaren ska bli aktuellt att föreslå en försäljningsklausul. En försäljningsklausul kan ju precis som en låneklausul föranleda stor olägenhet och ekonomisk skada för säljaren. I detta fall hade NN och YY inte påtalat eller antytt ett sådant behov, och det hade heller inte varit aktuellt för säljaren att acceptera en försäljningsklausul eftersom denne redan förvärvat ett nytt hus. Mot denna bakgrund fanns det inte skäl för henne att föreslå en försäljningsklausul i samband med den aktuella förmedlingen.

### *Medvållande*

NN och YY lämnade inledningsvis bud som översteg det lånelöfte de beviljats med 110 000 kr. De bortsåg också från att det i lånelöftet angavs att månadsavgiften

fick vara högst 6 000 kr, och förvärvat en bostadsrätt för vilken månadsavgiften uppgår till 7 363 kr, trots att hon ställde en kontrollfråga om detta. NN och YY bekräftade också till henne att allt var klart med banken och att de var redo att skriva kontrakt.

Mot bakgrund av hur lånelöftet som NN och YY lämnade till henne var formulerat, tolkade hon med fog informationen från NN och YY, efter att de bekräftat att allt var klart med banken, som att finansieringen var säkerställd.

Det är mot denna bakgrund hennes uppfattning att NN och YY vållade hela den uppkomna skadan genom att inte säkerställa att de hade sin finansiering klar innan de undertecknade köpekontraktet för den aktuella bostadsrätten.

Det framstår som att NN och YY tog en medveten risk genom att inte innan de undertecknade köpekontraktet förvissa sig om att de hade finansieringen klar. Denna risk ska inte i efterhand överföras på henne.

En köpare ska rimligen inte kunna spekulera om ett objekt på säljarens och/eller mäklarens risk och om de inte får till finansiering efter köpet kunna skjuta över konsekvensen av denna risk på fastighetsmäklaren, genom att kräva och erhålla skadestånd.

#### *Avslutning*

Det är mycket beklagligt att NN och YY har drabbats ekonomiskt på det sätt som skett. Orsaken till skadan är dock ett högt risktagande från NN och YY:s sida och en ovarsam inställning till de uppgifter de lämnade till banken och de förutsättningar som banken ställt upp, samt de frågor som hon ställde och de uppgifter som de lämnat till henne. Skadan är inte till någon del orsakad genom vårdslöshet från hennes sida.

Sammanfattningsvis har hon uppfyllt det som ålegat henne avseende sin undersökning om köparnas finansiering, dels genom att ta del av lånelöftet, dels genom att ställa kompletterande frågor om månadsavgiften, dels genom att i telefonsamtal med NN och YY få bekräftat att allt var klart med banken för att skriva köpekontrakt.

#### **NN och YY har genmält:**

Det framgår av Mäklarens inlägga att försäljningen av lägenheten genomfördes på kort tid. Av mäklarjournalen framgår inte när visningen av lägenheten skedde. De

gör gällande att visningen troligen skedde den 17 september 2017, endast två dagar före överlåtelseavtalet undertecknades av dem.

Redan på visningen informerade de Mäklaren om att de var tvungna att sälja sin egen bostadsrättslägenhet för att kunna finansiera köpet av den aktuella lägenheten, och de visade även sitt lånelöfte från Skandiabanken.

En budgivning på lägenheten började dagen efter visningen. Efter det att den högstbjudande spekulanten inte längre stod fast vid sitt bud, erbjöd de sig den 19 september 2017 att köpa lägenheten för 2 700 000 kr, vilket motsvarade maxgränsen för lånelöftet från Skandiabanken.

De skickade lånelöftet från Skandiabanken till Mäklaren, i vilket det klart framgick att lånelöftet inte garanterade ett bolån från banken. Det framgick av lånelöftet att om ett köpekontrakt tecknades före bankens slutgiltiga bedömning, skulle dessa handlingar förses med förbehåll om att köpet var bindande endast under förutsättning att Skandiabanken beviljade lånet.

Det framgick också av lånelöftet att när en slutlig ansökan om bolån inkom, gjordes en fullständig kreditprövning av banken, där även säkerheten för det sökta objektet bedömdes och att beviljat lån därför kunde komma att skilja sig från beloppet i lånelöftet. Detta visar tydligt att Skandiabankens lånelöfte inte var bindande och Mäklaren måste ha varit medveten om det.

Även med tanke på att accepten av deras bud och kontraktsskrivningen skedde samma dag, den 19 september 2017, talar för att de inte hade hunnit med att skicka in en slutlig ansökan om bolån till Skandiabanken och dessutom få det beviljat. Trots det angavs det i 13 § i överlåtelseavtalet att: "Köparens upptagande av nya lån utgör inte något särskilt villkor för detta köp, då köparen har fått bindande löfte från Skandiabanken".

De vidhåller dessutom att fastighetsmäklaren JN inte gick igenom avtalet vid undertecknandet av överlåtelseavtalet, utan endast uppmanade dem att skriva sina initialer på alla sidor i avtalet och underteckna den sista sidan.

Högsta domstolen har i två avgöranden, NJA 1997 s. 127 I och II, fastslagit att en fastighetsmäklare i princip är skyldig att verka för att köpets giltighet villkoras av att lån beviljas eller får övertas. I det första avgörandet hävde köparen av bostadsrättslägenheten överlåtelseavtalet när banken inte beviljade henne lån. I ett förlikningsavtal med säljaren av lägenheten förband sig köparen att betala skade-

stånd till säljaren. Köparen ansökte sedan om stämning gentemot fastighetsmäklaren och yrkade skadestånd för det skadestånd hon betalat till säljaren.

I avgörandet angav HD att "den som avser att köpa en bostadsfastighet, en bostadsrätt eller liknande egendom för enskilt bruk är för finansieringen ofta beroende av att han beviljas lån i bank eller annan kreditinrättning eller att han medges överta lån som tidigare upptagits av säljaren".

HD skrev också att om en låneansökan inte beviljas och köparen inte kan fullfölja köpet blir denne skadeståndsskyldig och beloppet kan bli förhållandevis stort. Det kan förutsättas att de flesta enskilda köpare inte inser denna följd och den risk som de utsätter sig för. Det är därför tydligt att det för en köpare som behöver erhålla eller överta lån i princip är av väsentligt intresse att köpeavtalets giltighet görs beroende av att lån beviljas.

Att det för köpets giltighet villkoras torde som regel vara till fördel även för säljaren, som genast kan vidta åtgärder för att finna en ny köpare, istället för att behöva processa mot en köpare och kanske inte få ut allt som säljaren är berättigad till.

Enligt HD måste en fastighetsmäklare, i de fall där köparen är beroende av beviljas lån eller överta lån för att kunna betala köpeskillingen, i princip anses skyldig att upplysa köparen om följderna om denne inte genomför köpet och råda köparen till att begära att beviljande eller övertagande av lån tas in som ett villkor för köpets giltighet.

Även det förhållande att en säljare förklarar för mäklaren att han inte godtar ett sådant villkor, befriar inte fastighetsmäklaren från att upplysa köparen om konsekvenserna om denne inte kan genomföra köpet, och mäklaren bör råda köparen till hur han bör handla.

HD ansåg därför att mäklaren var skadeståndsskyldig då inte köpets giltighet villkorades av att lånet för köpet av bostadsrättslägenheten beviljades.

### *Sammanfattning*

En fastighetsmäklare bör vara uppmärksam på om någon av parterna rimligen bör villkora köpet. Deras möjligheter att genomföra köpet var helt beroende av att de erhöll lånet från Skandiabanken och detta faktum var Mäklaren medveten om.

Mäklaren hade också tagit del av deras lånelöfte, i vilket det tydligt framgår att det inte var bindande från banken innan en slutlig bedömning hade gjorts och att köpet därför skulle villkoras med att förbehåll om beviljat bolån. Mäklaren hade därför en handlingsplikt för att köpet skulle göras beroende av att de erhöll lånet från banken.

Även det faktum att de är från Polen och inte behärskar det svenska språket till fullo talar för att Mäklaren borde vinnlagt sig om att de förstod alla villkor i överlåtelseavtalet, vilket inte ens gicks igenom av Mäklarens kollega vid undertecknandet. HD uppger i domen att det kan förutsättas att de flesta enskilda köpare inte inser denna följd och den risk som de utsätter sig för vid ett köp av bostad om köparen inte kan genomföra köpet. Med beaktande av detta har Mäklaren definitivt inte tagit hänsyn till deras ursprung och bristande kännedom om de svenska köprättsliga reglerna och därmed varit försumlig.

Mäklaren har gjort gällande att de inte påtalade eller antydde ett behov av att kunna sälja sin befintliga bostad. Detta påstående bestrids. Mäklaren var fullt medveten om att de var tvungna att sälja sin egen bostad för att kunna finansiera köpet av den nya lägenheten. De hade upplyst henne om detta faktum under visningen och det torde vara allmänt känt av erfarna fastighetsmäklare att de flesta barnfamiljer inte har råd att ha två bostadslån på två lägenheter samtidigt, samt att bankerna inte beviljar ett lån för köp av en bostad om man redan har ett stort lån på en befintlig bostad och denna inte säljs.

Det hade ålegat Mäklaren att påpeka och verka för att ett villkor skulle föras in i överlåtelseavtalet om att köpets giltighet var beroende av att deras lån beviljades. Mäklaren gjorde dock tvärtom: i § 13 i överlåtelseavtalet angavs att köparnas upptagande av nya lån inte skulle utgöra något särskilt villkor för köpet.

Dessutom angavs det i § 14 att "Detta köp har inte gjorts beroende av att köparen ska sälja sin nuvarande bostad eftersom säljaren inte kan acceptera ett sådant svävande villkor".

Mäklaren villkorade inte överlåtelseavtalet, vare sig avseende lånet eller att de var tvungna att sälja sin egen lägenhet. Det är därmed uppenbart att Mäklaren inte uppfyllde sin handlingsplikt att råda dem att villkora köpet.

**NN och YY har i en kompletterande inlägga anfört följande:**

De uppgav i det tidigare yttrandet att försäljningen gick fort och att detta talar för att de inte hann skicka in en slutlig ansökan om bolån till Skandiabanken och dessutom få det beviljat av banken.

Mäklaren skickade ett mejl med överlåtelseavtalet m.fl. handlingar den 19 september 2017 kl. 14.17, det vill säga mindre än tre timmar innan de skulle anlända till Mäklarens kontor för att underteckna överlåtelseavtalet. Det visar att de hade väldigt ont om tid att sätta sig in i alla handlingar som Mäklaren skickade till dem, framförallt överlåtelseavtalet och de villkor i avtalet som var till deras nackdel.

Det visar också att Mäklaren inte på något sätt påpekade eller verkade för att villkor skulle föras in i överlåtelseavtalet som skulle skydda dem från skadeståndskrav från säljarna, om de inte beviljades bolånet från Skandiabanken och inte fick sin egen bostad såld.

**Mäklaren har genmält:***Genomförandet av försäljningen*

NN och YY har anfört att försäljningsprocessen gick snabbt. Ett villkor från NN och YY:s sida för att deras bud om 2 700 000 kr skulle gälla var dock att kontrakt skrevs samma dag. Det är således NN och YY och inte hon som skyndade på processen genom att begära att kontraktet skulle skrivas senast samma kväll, trots att hon informerade om att hon inte kunde delta vid det tillfället. Hennes uppfattning är att förvärvet varken gick fortare eller långsammare än en sedvanlig överlåtelse av en bostadsrätt.

Hon översände kontraktet till anmälarna så snart detta var möjligt efter att parterna kommit överens om köpeskillingen och att kontraktsskrivningen skulle ske samma kväll. Det framgår inte av NN och YY:s yttrande på vilket sätt de menar att hon i stället borde hanterat tillhandahållandet av kontraktet. Det är heller inte ett krav enligt god fastighetsmäklarsed att mäklaren översänder kontraktet till parterna innan kontraktsskrivningen eftersom kontraktet går igenom av mäklaren tillsammans med parterna vid kontraktsgenomgången, såsom skedde även i detta fall.

*Förutsättningarna för NN och YY:s lånelöfte*

NN och YY påstår även att den korta tidsrymden mellan att deras bud accepterades och kontraktsskrivningen talar för att banken inte skulle ha hunnit godkänna

ett lån innan kontraktet undertecknades. Detta påstående bygger på en missuppfattning avseende bankernas arbetsprocess. När en bolåneavdelning på en bank har lämnat ett lånelöfte går det i regel mycket fort att få låneansökan beviljad eftersom bankerna är vana vid att bostadsaffärer ofta genomförs med mycket kort varsel. Att lånet ska beviljas förutsätter dock i regel att den som ansökt om lånet har lämnat korrekta uppgifter och efterkommer förutsättningarna som lämnats i lånelöftet. Det har som tidigare framgått NN och YY inte gjort i samband med den nu aktuella låneansökan.

#### *Information om risken för skadeståndsskyldighet*

Som tidigare anförts framgår även uttryckligen av paragraf 13 och 14 i köpekontraktet att köpet inte är villkorat av att köparna erhåller lån eller säljer sin egen bostad, samt att köparna kan bli skadeståndsskyldiga genom att underteckna kontraktet.

NN och YY:s påstående om att hennes kollega JN inte gick igenom kontraktet vid kontraktsgenomgången bestrids alltså. Att JN genomförde kontraktsgenomgången framgår också av mäklarjournalen. Om FRN bedömer att bevisbördan för att kontraktsgenomgången faktiskt genomfördes åvilar henne, samt anser att hon inte har uppfyllt sin bevisbörda i detta avseende, hemställer hon om att nämnden inte ska lägga denna tvistiga fråga till grund för sitt beslut. Detta eftersom den enda möjligheten att utöver det som redan anförts styrka vad som förekom vid kontraktsgenomgången är att genomföra vittnesförhör i domstol med de personer som närvarade vid det aktuella tillfället.

#### *Kontroll av köparens ekonomi*

NN och YY har i sitt yttrande hänvisat till NJA 1997 s. 127 I och II. Av rättsfallen framgår att det inte föreligger någon skyldighet för mäklaren att undersöka köparens betalningsförmåga (se Melin, Fastighetsmäklarlagen En kommentar, 4 uppl. s. 70.)

Hennes åtgärder i det nu aktuella ärendet är således fullt tillräckliga genom det som framgår i mäklarjournalen från 2017-09-19. Inklippt närmast nedan.

”Övriga uppgifter

Köparens finansiering kontrolleras dels via lånelöfte samt gm att köparen bekräftar att finansieringen är godkänd.

Utförd av: Mäklaren”



*Förutsättningar för att avtala om låne- och försäljningsklausuler*

Av NJA 1997 s. 127 II framgår vidare att skadeståndsskyldighet inte kunde åläggas enbart på den grunden att mäklaren inte före köpet hade förvissat sig om att köparen skulle erhålla erforderliga lån (se Melin, Fastighetsmäklarlagen. En kommentar, 4 uppl. s. 70 not 166.)

I det åberopade rättsfallet (nr II) får också särskilt noteras att mäklaren inte hade frågat säljarna om de kunde tänka sig att villkora köpet med just en villkorsklausul avseende övertagande av lånen. I det nu aktuella ärendet tog hon däremot tagit upp denna fråga med säljarna som förklarade att de inte accepterade vare sig en låne- eller försäljningsklausul eftersom de redan hade köpt ett nytt hus. Detta innebär en avgörande skillnad vid bedömningen av det nu aktuella ärendet jämfört med omständigheterna i det refererade rättsfallet från HD.

Vidare är en allmän utgångspunkt i HD:s bedömning i det åberopade rättsfallet att en låneklausul även ansågs ligga i säljarens intresse. Detta antagande är inte tillämpligt på den nu aktuella situationen eftersom säljarna av ovan nämnda skäl uttryckligen har motsatt sig låne- eller försäljningsklausuler.

HD:s utgångspunkt i detta avseende i 1997 års rättsfall kan enligt hennes uppfattning även ifrågasättas mer generellt (se även Melin, Fastighetsmäklarlagen. En kommentar, 4 uppl. s. 196 ff. med vidare hänvisningar). Kanske har fastighetsmarknaden för privatbostäder förändrats sedan de aktuella rättsfallen avgjordes för 22 år sedan, men enligt hennes erfarenhet förekommer i princip inte att en säljare av en fastighet eller bostadsrätt förordar eller uppfattar det positivt att låne- eller försäljningsvillkor tas in i köpekontraktet. Om flera intressenter bjuder mot varandra på ett objekt är det enligt hennes uppfattning långt vanligare att säljaren väljer att sälja till en budgivare som på ett trovärdigt sätt redogör för att denne har finansieringen klar och inte kräver en låne- eller försäljningsklausul i köpekontraktet, framför en budgivare som begär att en låne- eller försäljningsklausul ska tas in i köpekontraktet. Detta gäller i än högre grad i situationer som den förevarande då säljaren redan har förvärvat en ny bostad.

**NN och YY har genmält:**

I yttrandet från Mäklaren anges det att det var ett villkor från deras sida att köpekontraktet skulle skrivas samma dag som deras bud lämnades. Det stämmer inte. Det var tvärtom säljarna som krävde att kontraktet skulle undertecknas samma dag som de lämnade sitt bud. Den spekulant som först vann budgivningen på bostadsrättslägenheten ångrade sig och genomförde inte köpet. Mäklaren

kontaktade då dem för att utröna om de fortfarande var intresserade av att köpa bostadsrätten, vilket de var. Det var därför säljarna var så måna om att få ett bindande avtal med dem så fort som möjligt och som krävde att kontraktet skulle undertecknas samma dag som budet lämnades.

De hade dessutom inte ens påbörjat försäljningen av sin egen bostadsrättslägenhet och var därför inte i tidsnöd för att anskaffa en ny bostad. De hade därför ingen anledning att skynda på processen och kräva att kontraktsskrivningen skulle ske samma dag som budet lämnades.

Mäklaren har också uppgett att bankernas arbetsprocess för att få en låneansökning beviljad är snabb. Det framgår dock av Skandiabankens lånelöfte att en slutlig prövning skulle göras av banken och att beviljat belopp kunde komma att skilja sig från beloppet i lånelöftet. I Skandiabankens lånelöfte angavs det också att köpekontrakt inte borde undertecknas innan ansökan om bolån blivit godkänd och om köpekontrakt ändå undertecknades före en slutlig bedömning skulle ett förbehåll om att köpet endast var bindande om banken beviljade lånet tas in i kontraktet.

Mäklaren har uppgett att det uttryckligen framgick av paragraf 13 och 14 i köpekontraktet att köpet inte var villkorat av att de erhöll lån eller sålde sin bostad, samt att de kunde bli skadeståndsskyldiga genom att underteckna kontraktet. Detta stämmer. Det är dock tvärtemot vad Skandiabanken rekommenderade i sitt lånelöfte. Det strider även mot Högsta domstolens avgöranden, NJA 1997 s 127 I och II, i vilka det ansågs vara mäklarens skyldighet att upplysa köpare om att köpekontraktet bör förses med förbehåll om att köpet är bindande endast under förutsättning att köparen beviljas lån.

Mäklaren har också uppgett att hennes kollega gick igenom kontraktet vid undertecknandet. Detta förnekar de alltjämt.

Mäklaren har uppgett skadeståndsskyldighet i rättsfallen NJA 1997 s 127 II inte endast kunde åläggas på den grunden att mäklaren inte hade förvissat sig om att köparen skulle erhålla erforderliga lån. I rättsfallen fann dock Högsta domstolen att fastighetsmäklaren hade en handlingsplikt att påpeka behovet av en villkorsklausul som gav köparen en möjlighet att frånträda köpet om finansieringen av någon anledning inte kunde ordnas. Detta trots att köparna i rättsfallet NJA 1997 s 127 II hade meddelat fastighetsmäklaren att de skulle ordna finansieringen själva. Eftersom fastighetsmäklarna inte hade uppfyllt sin handlingsplikt hade de, enligt Högsta domstolen, av oaktsamhet åsidosatt sina förpliktelser som mäklare, vilket grundade skadeståndsskyldighet.

I köpekontraktet mellan dem och säljarna har Mäklaren i paragraferna 13 och 14, istället för att skydda dem, enbart skyddat säljarna. Mäklaren påpekade inte behovet av att föra in en villkorsklausul i kontraktet. Därmed verkade hon inte för ett förbehåll, att köpet villkorades av att lån skulle beviljas, och har därför av oaktsamhet åsidosatt sina förpliktelser som mäklare. Detta grundar skadeståndsskyldighet.

Mäklaren har också uppgett att fastighetsmarknaden för privatbostäder har förändrats sedan Högsta domstolens domar. Högsta domstolens domar kan härledas till år 1990, då kärandena i målen köpte privatbostäder när den värsta fastighetskrisen i modern tid utlöstes. Kärandena i målen fick, precis som de, svårigheter med finansieringen av köpen och var tvungna att häva dem. Kärandena blev därför skadeståndsskyldiga gentemot säljarna.

Högsta domstolen fann att eftersom mäklarna i målen inte hade uppfyllt sin handlingsplikt, att upplysa köparna om möjligheten att införa ett förbehåll om finansieringen av köpet i kontraktet, så var de skadeståndsskyldiga.

Högsta domstolen fastslog genom avgörandena att köpare av privatbostäder ska skyddas, för bland annat det fall att fastighetsmarknaden faller kraftigt. Detta ska ske genom mäklares upplysningskyldighet till köpare, att ett förbehåll avseende finansieringen av köpet bör införas i köpekontraktet.

När de ingick ett köpeavtal med säljarna föll fastighetsmarknaden kraftigt, men de upplystes inte av Mäklaren om behovet av att föra in en villkorsklausul med förbehåll avseende finansieringen av köpet i kontraktet.

Högsta domstolens avgöranden, NJA 1997 s 127 I och II, är fortfarande gällande praxis och den ska verksamma fastighetsmäklare känna till.

Mäklaren hade en handlingsplikt, att verka för införandet av villkor i köpekontraktet som skulle skydda dem vid svårigheter med finansieringen. Genom att inte uppfylla sin handlingsplikt har hon agerat oaktsamt till skada för dem.

## UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet, mäklarjournalen och ett s.k. lånelöfte från Skandiabanken.

I köpekontraktets §§ 13 och 14 angavs följande.

”Köparens upptagande av nya lån utgör inte något särskilt villkor för detta köp, då köparen har fått bindande löfte från Skandiabanken.”

”Detta köp har inte gjorts beroende av att köparen ska sälja sin nuvarande bostad eftersom säljaren inte kan acceptera ett sådant svävande villkor. Köparen är medveten om att undertecknandet av detta avtal medför en skadeståndsrisk men är ändå villig att fullfölja köpet.”

I en handling från Skandiabanken med rubriken ”Ditt lånelöfte i Skandiabanken” angavs att NN och YYs lånelöfte var giltigt till den 5 mars 2018, att det avsåg köp av en bostadsrätt för högst 2 700 000 kr och med en månadsavgift om högst 6 000 kr (att jämföra med de 7 363 kr som månadsavgiften för den köpta lägenheten uppgick till). Lånesumman angavs till 2 295 000 kr. Vidare angavs bland annat följande.

”När slutlig ansökan om bolån inkommer görs en fullständig kreditprövning där även säkerheten för det sökta objektet bedöms.

**Observera att du inte bör skriva på något köpekontrakt förrän du fått din ansökan om bolån godkänd!**

Om köpekontrakt/köpebrev tecknas innan bankens slutliga bedömning ska dessa handlingar försees med förbehåll om att köpet är bindande under förutsättning endast att Skandiabanken beviljar lånet.

När du hittat ditt boende ansöker du om bolån på skandiabanken.se.”

I mäklarjournalen, som inte undertecknats av NN och YY, finns följande anteckning den 19 september 2017.

”Köparens finansiering kontrolleras dels via lånelöfte samt gm att köparen bekräftar att finansieringen är godkänd.”

## 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.

### *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, se 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 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 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 i princip alltid är villkorade av en slutlig 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). Detsamma gäller om lånelöftet endast är preliminärt, jfr NJA 1997 s. 127 I (s. 137)

I detta fall innehöll lånelöftet en tydlig uppmaning, markerad med fet stil, att inte underteckna något köpekontrakt innan ansökan om bolån blivit godkänd. Om det ändå gjordes, skulle kontraktet enligt bankens uppfattning vara villkorat av att bolån beviljades. Lånelöftet var således preliminärt, jfr FRN 64/17.

Av utredningen framgår att Mäklaren fick del av det preliminära lånelöftet före köpet. Det är också klarlagt att hon kände till att inte ens en slutlig bekräftelse av det befintliga, preliminära lånelöftet hade varit tillräcklig – hon visste ju att den aktuella månadsavgiften med god marginal, 1 363 kr, översteg den maximala avgift som angavs i lånelöftet. Mot NN och YY:s förnekande har Mäklaren inte visat att hon vidtog några åtgärder för att försäkra sig om, att NN och YY hade kontaktat banken i enlighet med uppmaningen i lånelöftet och att de hade fått en låneansökan definitivt godkänd. Att NN och YY undertecknade ett köpekontrakt där det angavs att de hade ett ”bindande löfte från Skandiabanken” är inte tillräckligt för att visa detta. Nämnden tillägger att enligt vad som framgår av mäklarjournalen, och som också får stöd av NN och YY:s uppgifter, måste visning ha genomförts ett fåtal dagar innan köpekontraktet undertecknades. Det var osannolikt att NN och YY på den korta tiden skulle ha fått en ny låneansökan, med en högre maximal månadsavgift, definitivt godkänd.

När nu Mäklaren inte kontrollerade att en låneansökan, som dög för det aktuella objektet var definitivt godkänd, borde hon i stället ha verkat för en låneklausul. Om det inte blev någon låneklausul, borde hon i stället ha påpekat för NN och YY att köpet var bindande, oavsett om de fick lån eller inte, och att underlåtenhet att fullfölja köpet kunde medföra skadeståndsansvar. Hon skulle i sådant fall också gett dem råd om hur de borde handla. De nu angivna handlingsreglerna följer, som nämnts, av rättsfallen NJA 1997 s. 127 I och II.

Mäklaren har oemotsagd uppgett att säljarna inte var intresserade av någon försäljningsklausul och det får också stöd av köpekontraktets § 14. Det får därmed antas att säljarna inte heller var intresserade av en låneklausul; i de fall där köparen måste sälja sitt nuvarande boende för att få lån kan en försäljningsklausul sägas fylla samma syfte som en låneklausul. Enligt nämndens mening uppfyllde

Mäklaren sin skyldighet att verka för en låneklausul redan genom att fråga säljaren om saken; det fyller ingen praktisk funktion att råda köparen att begära en låneklausul, om det redan står klart att säljaren inte kommer att acceptera en sådan. Genom köpekontraktets § 14 fick NN och YY också klart för sig att säljaren inte accepterade någon försäljningsklausul.

Nästa fråga är om Mäklaren uppfyllde sin rådgivnings- och informationsskyldighet. I den frågan gör nämnden följande bedömning.

Köpekontraktets §§ 13 och 14 ger ett motsägelsefullt intryck. I § 13 sägs att det fanns ett bindande (låne)löfte, men i § 14 att det fanns en risk med att ingå köpet, eftersom säljaren inte accepterade att villkora köpet med att NN och YY lyckades sälja sin nuvarande bostad. Antingen var § 14 överflödig – om det fanns ett bindande lånelöfte saknades särskild anledning att varna för risk – eller får § 13 tolkas som att lånelöftet endast gällde om NN och YY fick sitt nuvarande boende sålt. Den sistnämnda tolkningen förefaller vid första påseende mest sannolik, inte minst eftersom det är ovanligt att en köpare beviljas långsiktiga lån för två bostäder. Å andra sidan rimmar tolkningen illa med vad Mäklaren har uppgett i ärendet; hon har ju uppgett att det var först *efter* köpet som hon fick veta att NN och YY behövde sälja sin nuvarande bostad. Men om det var så, varför förde hon då in klausulen i § 14?

Även om köpekontraktet alltså ter sig motsägelsefullt, fick NN och YY genom köpekontraktets § 14 klart besked om att köpet av den nya bostaden medförde en "skadeståndsrisk", att risken för skadestånd var kopplad till det faktum att de ännu inte hade sålt sitt nuvarande boende och att köpet inte var villkorat av att de lyckades med det. Vid sådant förhållande anser nämnden att Mäklaren uppfyllde sin informationsskyldighet enligt NJA 1997 s. 127, även om det kunde ha gjorts på ett något bättre och tydligare sätt.

Om någon låneklausul inte blir aktuell ska mäklaren, som nämnts, även ge köparen råd om hur han eller hon bör handla. Vad ett sådant råd skulle kunna innebära avslöjas inte i NJA 1997 s. 127. Enligt nämndens mening kan det inte innebära något annat än mäklaren ställer köparen inför fakta – att köparen måste få lån för att kunna köpa objektet, att köpet inte är villkorat av att köparen får lån och att köparen riskerar skadeståndsansvar om han inte kan fullfölja köpet – och därefter be köparen välja om han vill ingå köpet eller avstå från det. Något egentligt "råd" i det valet kan en mäklare knappast ge. Som nämnden ser det har rådgivningsskyldigheten knappast någon självständig betydelse; att köparen står inför det nu angivna valet måste vara uppenbart, under förutsättning att mäklaren

har uppfyllt sin informationsskyldighet. Och som angetts ovan är det nämndens uppfattning att Mäklaren uppfyllde sin informationsskyldighet. Nämnden tillägger att NN och YY inte har påstått att de skulle följt ett råd om att avstå från köpet, om ett sådant råd hade lämnats.

Sammanfattningsvis anser nämnden inte att Mäklaren agerade oaktsamt. NN och YY:s skadeståndskrav kan därför inte bifallas.

#### *Jämkning*

Vid den nu angivna bedömningen behöver nämnden inte ta ställning till frågan om jämkning på grund av medvållande. Nämnden vill ändå tillägga följande.

Mäklaren har oemotsagd uppgett att hon i sms till NN och YY påpekade att månadsavgiften översteg den som angavs i lånelöftet och att NN och YY bekräftade att de var medvetna om det. Vidare har Mäklaren oemotsagd uppgett att NN och YY lämnade felaktiga uppgifter till banken om sin ekonomiska situation. Mycket tyder därmed på att NN och YY varit medvållande till skadan och att ett eventuellt skadestånd därför skulle ha jämkats, jfr tingsrättens *obiter dictum* i RH 2012:69. (Med *obiter dictum* menas ett uttalande som görs i en dom eller i ett beslut, men som inte är nödvändigt för att avgöra målet.)

#### *Övrigt*

Nämnden påminner om att en fastighetsmäklare som helt eller delvis avvisar ett skadeståndskrav från en konsument är skyldig att lämna en hänvisning till FRN. Informationen ska vara klar och begriplig, innehålla tvistlösningsnämndens webbadress och postadress samt ges i en handling eller i någon annan läsbar och varaktig form. Mäklaren ska även informera konsumenten om huruvida mäklaren avser att medverka vid tvistlösningsförfarandet.

Det sagda framgår av 11 § lagen (2015:671) om alternativ tvistlösning i konsumentförhållanden. Förutom att det är ett krav enligt den angivna lagen, har Fastighetsmäklarinspektionen ansett det varningsgrundande att inte lämna sådan information.

Såvitt framgår av handlingarna lämnades ingen hänvisning till FRN när Mäklaren, genom ett tidigare ombud, avvisade kravet.

---



På nämndens vägnar:

---

Folke Grauers

#### **INFORMATION**

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Ulf Stenberg, 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.