

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen MS

Saken

Skadestånd

BESLUT

NN och YY har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 765 278 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet och inte vitsordat något belopp som skäligt.

BAKGRUND

Den 10 maj 2019 sålde NN och YY en fastighet i X-köping för 7 750 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Köparen betalade inte handpenningen och NN och YY hävde därför köpet den 7 juni 2019. De sålde därefter om fastigheten för 7 100 000 kr.

NN och YY har gjort gällande att Mäklaren underlät att kontrollera köparens betalningsförmåga.

GRUNDER

NN och YY

I februari 2019 tog de kontakt med [mäklarföretaget] för försäljning av deras fastighet i X-köping. I samband med att [mäklarföretaget] fick uppdraget hade de en dialog med tre andra mäklare för att vara säkra på att de hade valt rätt mäklare för en säker affär.

När de valde mäklare klargjorde de för [mäklarföretaget], vid ett personligt möte med Mäklaren och dennes chef, vikten av att köpare noggrant kontrollerades så att inga problem skulle uppkomma i och med köpet. De var särskilt noggranna då försäljningen föranleddes av en skilsmässa och de skulle införskaffa varsin lägenhet.

Mäklaren förklarade att han alltid var noggrann med att kontrollera eventuella köparens möjlighet att slutföra köpet. Samt noggranna gällande skriftligt lånelöfte, att det ingick i hans uppdrag som mäklare. Även andra mäklarfirmor angav att de var noga med kontroll av lånelöfte och kontakt med bank innan kontraktsskrivning. Dessa andra mäklare visade inte lika starkt engagemang i att säkra försäljningen som [mäklarföretagets] mäklare gjorde. Mäklaren fick uppdraget.

Den tilltänkte köparen var och tittade på huset vid två separata tillfällen. Vid det andra besöket var YY med och hon upplevde den tilltänkte köparens framtoning som otillförlitlig, men Mäklaren var säker på sin sak. Mäklaren hade vid detta tillfälle inte fått se något skriftligt lånelöfte, detta framkom senare i processen när de ifrågasatte om allt var som det skulle eftersom handpenning uteblev. Mäklaren berättade då mitt i budgivningen, den 4 maj, i telefon med YY att de enbart fått muntlig information från den tilltänkte köparen. YY var inte nöjd med detta. Mäklaren sade då att detta var normalt och att man helt enkelt kontakter köparens bank om man behöver stärka intygandet.

Vid budgivningen vann den tilltänkte köparen budgivningen och en förhandling om priset inleddes då priset inte hade nått utgångspris. Den 5 maj stannade priset på 7 750 000 kr. Endast med förbehåll om att övertagande skulle ske den 1 juli.

Kontrakt skrevs den 10 maj med ett tillägg om mögelmätning i fastigheten som köparen skulle ombesörja och som skulle vara klar senast den 15 maj kl. 13.

Köparen begärde aldrig att få göra en köpargenomgång av besiktningen eller angav egen besiktning som krav vid köpet, utan enbart mögelprov. Detta framgår tydligt i § 14 i köpekontraktet.

Vid kontraktsskrivningen hade inte Mäklaren säkrat ett skriftligt lånelöfte från banken och inte heller kontaktat banken för att stämma av att summan var inom ramen för vad köparen kunde betala i köpeskilling oavsett lånelöfte eller ej. [Mäklar-företaget] använde sig av köparens muntliga information om ett giltigt lånelöfte. Köparen uppgav en bankkontakt, men Mäklaren följde inte upp detta med banken innan kontraktet skrevs och inte heller efter kontraktet var skrivet.

Handpenning skulle enligt kontraktet vara inbetald senast 17 maj.

Den 15 maj begärde köparen ytterligare 24 timmar för mögeltest, vilket de beviljade. Den 16 maj återkom köparen med ett svar på mögeltestet som var utan anmärkning.

De frågade i samband med ovan nämnda förlängning om de var problem med köparen. Mäklaren svarade att det skulle bli en längre process om de på grund av en dags försening skulle hävda att köparen var i dröjsmål.

Den 17 maj efterfrågade de om tillträde kunde ske den 2 juli på grund av tillträde på nyinköpt lägenhet. Detta var OK enligt Mäklaren och köparen.

Den 18 maj frågade de om handpenningen var insatt. Mäklaren svarade då ja, men att insättningen gjordes på en fredag och att det då kunde ta några extra bankdagar innan dessa syntes på hans konto.

Den 21 maj på förmiddagen meddelade Mäklaren att handpenningen skulle inkomma under dagen.

Den 21 maj på eftermiddagen meddelade Mäklaren att handpenningen inte hade inkommit men att den skulle inkomma senast den 23 maj enligt köparen.

Den 23 maj skrev Mäklaren att han skulle kolla vad som hände. Möjligtvis hade köparen försökt betala in handpenningen själv och banken kunde ha stoppat överföringen på grund av summans storlek. Mäklaren skulle återkomma efter samtal med köparen, då köparen nämnt att han eventuellt skulle köpa huset genom ett bolag och att det då kunde ta lite längre tid.

Den 24 maj frågade de återigen om handpenningen och Mäklaren svarade att han hade fått svar från köparen att denne skulle sitta i möten till sent, men att han borde betalat den. Mäklaren skulle ringa köparen igen.

Den 25 maj skickade Mäklaren ett sms med en bild från köparens sms till mäklaren, där köparen hävdade att han bara behövde stämma av med sin kollega. Mäklaren förklarade att köparen skulle betala och om det hade funnits fler intressenter hade det varit lätt att häva köpet, men att de nu inte hade den möjligheten och han bad om ursäkt för det. Mäklaren skulle på måndagen ringa köparens kollega.

Den 27 maj meddelade Mäklaren att han hade fått information om handpenningen: "Det ska lösas under dagen". Mäklaren meddelade vidare att han inte var orolig: "Det tar tid men den kommer betalas."

Den 29 maj skickade Mäklaren en kopia av ett sms där köparen uttryckte att han var ledsen för "delay" men att han skulle återkomma vid lunch. Samt att Mäklaren skulle återkomma till dem. De kom överens med Mäklaren om att träffas den 31 maj.

Den 31 maj träffade de Mäklaren i ett personligt möte situationen diskuterades tillsammans med Mäklarens chef. Chefen föreslog att ge köparen en vecka till innan hävning. Mäklaren skulle då även informera köparen om vad som sker vid hävning.

Den 3 juni frågade de Mäklaren vad som hänt. Mäklaren svarade att han hade försökt nå köparen utan resultat samt att hans chef skulle ringa köparen dagen därpå och se om han kunde få svar.

De begärde nu dagliga uppdateringar och ville veta om det var en skojare de hade att göra med.

Mäklaren svarade att det var svårt att säga vad som hände, men att han gjorde allt i sin makt för att lösa det och att köparen snart skulle höra av sig. Mäklaren skrev att han skulle höra av sig när han visste mer och när köparen hade svarat. Mäklaren skrev vidare att "han tänker sig att köparen försöker få tag på pengarna men inte vågar meddela det utan drar ut på det istället, men vad vet jag" samt "försök finna trygghet i att de gör allt de kan och imorgon ringer chefen och ser om köparen svarar".

Mäklaren meddelade även att han försökte få tag på köparens fru, även om hon inte stod som köpare i kontraktet.

Den 4 juni meddelade Mäklaren att köparen skulle komma in under eftermiddagen. Köparen kom dock aldrig till mötet.

De valde att själva kontrollera om köparen hade något bolag eftersom Mäklaren tidigare informerat om att det eventuellt var så att köparens bolag var involverat i husköpet. Det visade sig vid sökning att köparen inte ägde eller var delägare i några bolag.

Den 5 juni skickade Mäklaren ett sms med utdrag ur kommunikation med köparen som sa att köparen skulle återkomma på eftermiddagen. Och att det inte var lätt för köparen att få ut sina pengar.

Mäklaren meddelade samma dag att han hade ringt den budgivare som förlorat budgivningen och förhört sig om eventuellt intresse.

Den 6 juni försökte Mäklaren nå köparen och efterfrågade ett separat möte inför gemensamt möte med köpare och mäklare som de hade begärt skulle hållas den 7 juni. Mötet var för att se vad som hände innan de eventuellt hävde köpet och krävde skadestånd. Mäklaren förklarade att allt skulle lösa sig på ett eller annat sätt och att de jobbade stenhårt för att lösa det.

Den 7 juni hävde de köpet skriftligen.

Vid frågor till Mäklaren framkom att han inte hade kontaktat banken förrän i samband med hävningen, det vill säga runt den 7 juni och att banken då inte velat uttala sig om eventuellt lånelöfte. Men banken lät meddela att Mäklaren borde följa sin magkänsla angående köparens ekonomiska situation och att det är brukligt att efterfråga skriftligt lånelöfte vid budgivning. Banken sa även att det om handpenningen inte betalas i tid ska det stämmas av med köparens bank. Detta gjorde inte Mäklaren.

De kontaktade Kronofogden per telefon och fick veta att köparen hade flertalet skulder, krav samt ekonomiska domar på sig.

De anser att Mäklaren genom sitt agerande inte fullföljde deras avtal där de muntligen begärde en noggrann kontroll av köparen. Mäklaren har inte följt god mäklarsed då han förringade vikten av att säkra upp köparens lånelöfte genom att begära ett skriftligt sådant. Samt i ett tidigt skede, när handpenningen inte betalades in, kontakta köparens bank. De anser att det är mäklarens ansvar att säkra uppdragsgivarens ekonomiska intressen, detta enligt Fastighetsmäklarinspektionens informationsblad för konsumenter, gällande mäklarens omsorgsplikt.

Deras krav är minskad försäljningsintäkt samt ökade kostnader gällande bryggån och andra specificerade kostnader på totalt 765 278 kr. De har valt att bortse från följande poster.

- Förlorad arbetsinkomst
- Extra milkostnader
- Högre mäklararvode

Mäklaren

Han förnekar att han skulle ha sagt att han alltid skulle kräva att se ett skriftligt lånelöfte innan man som köpare lade ett bud på fastigheten. Det påståendet stämmer inte. Det han meddelade NN och YY var att han alltid frågade om köparen hade sin finansiering ordnad innan man köpte objektet ifråga. Med denna information från honom tecknade parterna ett sedvanligt förmedlingsavtal

Fastigheten förmedlades sedan ut på marknaden varvid ett antal spekulanter anmälde sitt intresse för fastigheten. Familjen ZZ, som sedermera kom att teckna ett köpekontrakt på fastigheten, anmälde sig som spekulanter och var på extra-visningen av fastigheten den 28 april 2019.

ZZ meddelade att hans familj var intresserade av fastigheten och att de avsåg att internt diskutera ett eventuellt bud på fastigheten. Efter några dagar återkom ZZ och meddelade de lade ett bud på fastigheten om 7 600 000 kr. Efter vidare diskussioner mellan parterna träffades en slutlig överenskommelse om en köpeskilling om 7 750 000 kr varvid köpekontrakt kom att tecknas den 10 maj 2019.

Inför det att buden togs emot av honom ställde han frågan om ZZ hade sin finansiering för ett framtida köp ordnat och klart varvid ZZ lät meddela att så var fallet. Han vidtog således de åtgärder angående köparnas finansiering som han utlovat och avtalsmässigt åtagit sig.

När avtalet skrevs under informerade han ånyo ZZ om att handpenningen skulle inbetalas till hans klientmedelskonto, varvid ZZ förklarar sig införstådd med detta faktum och angav att han hade sin finansiering ordnad och hänvisade till sin bankkontakt.

Vid detta tillfälle gjorde ZZ ett förtroendegivande intryck utan någon som helst reservation eller osäkerhet dels om hans önskan att fullgöra sitt köp av fastigheten

samt dels att det inte förelåg några problem eller hinder med en kommande finansiering av köpet.

Köparen ZZ lät därefter göra den mögelundersökning som villkoret i köpekontraktet gav dem rätt till. Även vid detta tillfälle gav ZZ ett gott intryck utan att det förelåg något som helst objektivet skäl att i ifrågasätta dennes seriositet samt förmåga att slutföra det avtal som träffats.

Först efter det att mögelundersökningen genomförts och villkoren för köpet därmed uppfyllts, och tidpunkten för betalningen av handpenningen den 17 maj 2019 infallit, började ZZ agera irrationellt då handpenningen inte betalades som avtalat. ZZ angav då ett stort antal bortförklaringar som inte hade stöd av de faktiska förhållandena.

Han hade efter den 17 maj 2019 ett stort antal kontakter med både NN och YY och ZZ och hela tiden hållit NN och YY informerade om de besked han fick av ZZ och därmed gett NN och YY möjlighet att löpande fatta beslut om hävning av avtalet eller inte.

Han medger att det passerade drygt två veckor från det att handpenningen skulle betalats av köparen till dess att han, oaktat ett stort antal förklaringar från köparen, ansåg att han för egen del inte kunde se någon annan lösning än att NN och YY lät häva köpet med hänsyn av köparens avtalsbrott. I samband inför detta besked sökte han kontakt med ZZ:s anvisade bank som inte var villiga att lämna besked om givet lånelöfte med hänvisning till rådande sekretess.

Det är dock av vikt att särskilt framhålla att han hela tiden var aktiv i kontakterna med parterna och att klaganden hela tiden fått information om att de i sak hade rätt att begära hävning av avtalet och att beslut på denna fråga i sin helhet låg på NN och YY. NN och YY har liksom han tagit till sig de olika besked de fått från ZZ och bedömt att frågan om hävning kunde avvakta till senare. Detta ställningstagande från NN och YY:s sida ansåg han vara rimligt då uppgifterna som lämnades av ZZ om dröjsmålet inte kunde avfärdas direkt samt av det viktiga förhållandet att det vid tillfället inte fanns någon budgivare som var villig att förvärva fastigheten för samma köpeskilling.

Grund för inställning

Han har inte utlovat att begära fram ett skriftligt lånelöfte av köparna innan det att ett eventuellt köpekontrakt undertecknades. Detta påståendet från NN och YY är inte korrekt återgivet och stämmer inte med de faktiska omständigheterna. Att

agera som NN och YY gör gällande är inte brukligt och enligt normal praxis för fastighetsmäklare.

Han har inte haft någon direkt skyldighet att kontrollera förhållanden direkt via köparnas anvisade bank utan sådan skyldighet inträder först då det föreligger skäl att ifrågasätta köparens agerande samt lämnade uppgifter. Som angivits tidigare så har både han och NN och YY ansett att köparens uppgifter varit trovärdiga fram till det att NN och YY fattade beslut om att häva avtalet. NN och YY har inte heller vid dessa flertalet kontakter krävt att han skulle vidta de åtgärder som de nu framför i sitt krav.

Det följer följaktligen inte av såväl fastighetsmäklarlagen eller god mäklarsed att det skulle åligga en fastighetsmäklare att kontrollera köparens betalningsförmåga innan ett köp. Det fanns vidare vid tidpunkten för budgivningen samt köpekontraktets tecknade inget skäl att ifrågasätta ZZ som köpare av fastigheten.

Åtagandet som NN och YY synes göra gällande är inte en del i god mäklarsed eller en del i att tillvarata säljarens ekonomiska intressen.

Det görs vidare gällande att han på intet sätt orsakat NN och YY påstådd ekonomisk skada som huvudsakligen består i ett försämrat försäljningsresultat.

Nämnden skickade följande föreläggande till Mäklaren.

[NN och YY] har uppgett följande, "När de valde mäklare klagade de för [mäklarföretaget], vid ett personligt möte med ansvarig mäklare [Mäklaren] och dennes chef, vikten av att köpare noggrant kontrollerades så att inga problem skulle uppkomma i och med köpet. De var särskilt noggranna då försäljningen föranleddes av en skilsmässa och de skulle införskaffa varsin lägenhet."

Vilken är [Mäklarens] inställning till det påståendet? Hade [NN och YY] några instruktioner angående kontroll av köparens ekonomi och i så fall vilka?

Mäklaren svarade bland annat följande.

Han förnekar att NN och YY för vare sig honom eller hans kollega påtalade att det var av vikt att framtida köpare skulle kontrolleras så att inga problem skulle uppkomma i och med köpet. Det är däremot korrekt att NN och YY påtalade att försäljningen av fastigheten var föranledd av ägarnas separation och att de avsåg att var för sig att anskaffa var sin ersättningsbostad.

NN och YY har yttrat sig över Mäklarens inlägga och vidhållit vad de tidigare anfört.

UTREDNINGEN

Mäklaren har gett in en handling där köparen hade redovisat sin bankkontakt till Mäklaren.

På fråga från nämnden har NN och YY uppgett att de inte har betalat någon provision till Mäklaren.

Mäklaren har gett in en s.k. vittnesattest från sin kollega DB med följande innehåll.

”Nedan angiven fastighetsmäklarkollega till fastighetsmäklaren [Mäklaren] kan intyga följande vid det sammanträffande som jag närvarande tillsammans med [Mäklaren] och [NN och YY] under vintern 2019.

Jag kan bekräfta att både jag samt [Mäklaren] meddelade klagandena att Vi alltid frågade potentiella köparen om de hade sin finansiering ordnad innan man lade bud samt köpte objektet ifråga.

Jag har dock inte närvarat vid något tillfälle och överhört att [Mäklaren] skulle ha angivit att han alltid kräver att se ett skriftligt lånelöfte innan man som köpare lade ett bud på fastigheten. Detta påståendet stämmer inte och motsvarar inte heller det agerande som vi verksamma fastighetsmäklare använder eller som får anses motsvara god mäklarsed eller s.k. branschpraxis.”

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.

Det är normalt den skadelidande som måste kunna bevisa samtliga dessa omständigheter: uppsåt eller oaktsamhet, orsakssamband och skada.

Bedömningen i detta fall

En mäklare har som utgångspunkt ingen skyldighet att kontrollera en köpares ekonomi, se prop. 2010/11:15 s. 24 och rättsfallet NJA 1997 s. 127 II. Om mäklaren däremot skulle råka få kännedom om att köparens ekonomi är skral, är mäklaren skyldig att informera säljaren om detta.

För att mäklaren ska få en skyldighet att kontrollera köparens ekonomi krävs att säljaren och mäklaren träffar en särskild överenskommelse om det. NN och YY har hävdatt att de träffade en sådan överenskommelse med Mäklaren, vilket denne har förnekat. Som angetts ovan är det NN och YY som har bevisbördan. Mot Mäklarens förnekande har de inte styrkt sitt påstående.

Vid denna bedömning, och då det inte heller har visats att Mäklaren kände till eller borde ha känt till att köparen inte kunde betala köpeskillingen, kan NN och YY:s krav inte bifallas.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiczell, 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.