

Anmälare

NN

Ombud:

Jur kand MS

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Jur kand ME

Saken

Skadestånd och nedsättning av provision

BESLUT

Nämnden rekommenderar Mäklaren att betala 97 618 kr till NN.

YRKANDEN M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 624 636 kr, att betalas som skadestånd eller, upp till 91 500 kr, som nedsättning av provision.

Mäklaren har bestridit yrkandena.

BAKGRUND

Den 18 juli 2018 sålde NN fastigheten T2 för 6 100 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren. Köpare var YY. Tillträde skulle ske den 1 oktober 2018.

YY skulle finansiera köpet av T2 med egna medel. Finansieringen var emellertid beroende av att hans son, ZZ, lyckades sälja sin fastighet S14. Detta kände Mäklaren till.

Enligt NN hade Mäklaren uppdrag att förmedla S14 vid tidpunkten när T2 såldes. Enligt Mäklaren fick han detta uppdrag först senare, när T2 redan var såld.

S14 såldes den 9 oktober 2018 för 7 100 000 kr och det fanns vid den tidpunkten sex anteckningar om utmätning i fastighetsregistret för den fastigheten.

I köpekontraktet för S14, som inte har getts in i ärendet, fanns en återgångsklausul som under vissa omständigheter gav köparen rätt att begära köpets återgång. Parterna är överens om att köparen av S14 begärde återgång och hade rätt att göra det. S14 bjöds senare ut av KFM på exekutiv auktion, dock utan att bli såld.

Cirka 1,5 timmar innan kontraktsskrivningen för T2 mejlade Mäklaren ett utkast till köpekontrakt till NN. I utkastet var handpenningen angiven till tio procent av köpeskillingen, det vill säga 610 000 kr. Handpenningen i det undertecknade köpekontraktet kom dock att anges till 200 000 kr, detta efter önskemål från YY.

YY betalade endast 140 000 kr av handpenningen, vilket NN fick information om i slutet av juli 2018, och ingen del av slutlikviden.

På grund av dröjsmålet med betalning hävde NN köpet den 21 januari 2019. Han sålde därefter om fastigheten i april 2019 för 5 500 000 kr, det vill säga med förlust. Tillträde skedde den 5 augusti 2019.

YY har inte kunnat förmås att betala något skadestånd till NN.

NN har gjort gällande dels att Mäklaren vilseledde honom om handpenningens storlek, dels att Mäklaren inte informerade honom om att YY:s finansiering var beroende av att ZZ lyckades sälja sin fastighet S14 och att den fastigheten var utmätt. Han har också gjort gällande att Mäklaren borde ha bevakat handpenningen och försökt förmå köparen att betala den. Vidare har han gjort gällande att Mäklaren borde ha informerat honom om hans alternativ och rättigheter när köparen hamnade i dröjsmål med handpenningen och rått honom att söka juridiskt biträde samt att Mäklaren betalade ut handpenningen för sent.

GRUNDER

NN

Den 10 juli 2018 lämnade han i uppdrag till Mäklaren att förmedla fastigheten T2. Fastigheten lades ut på annons den 13 juli.

Kort därefter fann Mäklaren en spekulant och enligt mäklarjournalen avslutades budgivningen den 16 juli. Några övriga spekulanter eller budgivare fanns inte utan Mäklaren rekommenderade honom att sälja till aktuell spekulant. Den 18 juli sålde han fastigheten till YY för 6 100 000 kr. Han var vid det tillfället inte informerad av Mäklaren om att köparens finansiering var beroende av att dennes sons fastighetsförsäljning.

Tillträdesdagen blev framflyttad några gånger på grund av att det framkom att köparen behövde mer tid för att ordna finansiering av köpet. Enligt Mäklaren skulle finansiering ordnas genom att köparens son skulle sälja sin fastighet och genom köpeskillingen därifrån finansiera köpet. Mäklaren hade förmedlingsuppdraget även för sonens fastighetsförsäljning.

Han gav köparen en sista tidsfrist fram till den 21 januari 2019 att ordna finansiering. Sådan kunde dock inte ordnas av köparen på utsatt tid, vilket resulterade i att han hävde köpet.

Han anlät därefter en annan fastighetsmäklare och sålde fastigheten för 5 500 000 kr, detta skedde den 17 april 2019.

Han har framställt ett skadeståndskrav mot YY. Men i och med att denne saknar tillgångar, och redan har utmätningar mot sig för över 1 000 000 kr, saknas realistiska utsikter för att kräva in skadeståndet.

Den reducerade handpenningen

Cirka 1,5 timmar innan mötet för kontraktsskrivningen mejlade Mäklaren ett utkast på köpekontraktet och depositionsavtalet till honom. I utkastet var handpenningen angiven till sedvanliga tio procent av köpeskillingen, det vill säga 610 000 kr.

Utan information till honom före eller vid mötet för kontraktsskrivningen hade Mäklaren ändrat handpenningens storlek från 610 000 kr till 200 000 kr. Enligt senare uppgift från Mäklaren gjordes ändringen på grund av ett krav från köparens sida.

När han kom till mötet för kontraktsskrivningen var YY och hans son ZZ redan på plats i rummet där köpekontraktet kom att undertecknas. Han hade med sig sitt utkast på köpekontraktet i vilket han strukit under ett par saker som han hade frågor till Mäklaren om. Efter genomgång av de frågorna lade Mäklaren fram sin version av köpekontraktet som undertecknades utan genomgång av paragraferna eller information om ändringen av handpenningens storlek. Han hade ingen anledning att misstänka att köpekontraktet hade ändrats i något avseende och därför kom köpekontraktet att undertecknas med den reducerade handpenningen.

I den förprocessuella korrespondensen har Mäklaren gjort gällande att han, NN, ska anses ha accepterat ändringen genom sitt undertecknande. I relationen mellan honom och köparen får det ses som korrekt. Men det befriar inte Mäklaren från ansvar gentemot honom. Om Mäklaren hade informerat honom om ändringen hade han inte accepterat den utan krävt en sedvanlig storlek på handpenningen.

Att köparen önskar en reducerad handpenning är något som är av väsentlig betydelse att säljaren får information om. Dels på grund av att risken för säljaren ökar i och med de sämre förutsättningarna att tillgodogöra sig ett eventuellt skadestånd, dels är det en indikation på att köparen möjligtvis har problem med finansieringen.

Mäklaren har här varit oaktsam i tre avseenden. Han

1. gjorde en ändring i köpekontraktet utan att först kontrollera ändringen med honom,
2. informerade honom inte om ändringen, och
3. upplyste inte honom om köparens ovanliga önskemål att reducera handpenningen.

Inte bevakat handpenningen

Enligt köpekontraktet skulle handpenningen betalas senast den 25 juli 2018.

Köparen betalade den 19 juli 2018 in 140 000 kr, vilket var endast en delbetalning. Några ytterligare inbetalningar kom inte att ske.

Den 26 juli kunde Mäklaren konstatera att köparen hade begått ett kontraktsbrott. Mäklaren informerade honom om detta per telefon i slutet av juli.

Först den 12 december 2018, det vill säga fem månader för sent, överförde Mäklaren handpenningen till honom. Mäklaren drog först sitt arvode om 92 500 kr från summan köparen betalat, vilket resulterade i att han fick 47 500 kr.

Mäklaren har varit oaktsam genom att inte bevaka att handpenningen blev till fullo betald. Det saknades (och saknas alltjämt) inbetalning av de resterande 60 000 kr som skulle erläggas enligt köpekontraktet. Mäklaren borde ha krävt att köparen skulle betala handpenningen, vilket köparen i så fall skulle ha gjort.

Därutöver har Mäklaren inte uppfyllt sin rådgivningsskyldighet gentemot honom. En fastighetsmäklare har dessutom, utöver sin generella rådgivningsskyldighet, ett särskilt ansvar att bevaka sin uppdragsgivares ekonomiska intressen.

Det är ostridigt att Mäklaren kände till att handpenningen inte till fullo var betald. Det är något som kunde ha kommit att utgöra en grund för hävning av köpet från hans, NN:s, sida. Trots det informerade inte Mäklaren om de alternativ och rättigheter som han hade. Åtminstone borde Mäklaren rekommenderat honom att söka juridisk rådgivning, men någon sådan rekommendation lämnades inte.

Köparna som "hoppade av" sonens försäljning

Mäklaren var redan från början av affären medveten om att köparen YY:s finansiering var helt beroende av att hans son sålde sin fastighet S14. Det meddelade Mäklaren dock inte till honom inför kontraktsskrivningen.

Enligt uppgift från Mäklarens ombud såldes S14 för 7 100 000 kr. Men nästan samtidigt lade KFM ut huset till försäljning via exekutiv försäljning varvid köparna "hoppade av". Vid den tidpunkten hade köparna betalat 710 000 kr i handpenning som då befann sig på Mäklarens klientmedelskonto. Mäklaren återförde handpenningen till köparna.

Inför kontraktsskrivningen skulle Mäklaren ha uppfyllt sin skyldighet och kontrollerat eventuella tillkommande inskrivningar på S14 genom granskning av ett nytt fastighetsutdrag. I så fall hade en eventuell anteckning om utmätning upptäckts, vilken normalt finns inskriven långt innan en fastighet går på exekutiv auktion. En sådan anteckning fanns också i fastighetsregistret.

Orsakssamband

Om Mäklaren inte hade agerat oaktsamt skulle han haft tillgång till en handpenning som hade varit tillräckligt stor, 610 000 kr, för att täcka hans konstaterade

ekonomiska skada. Han skulle inte vara i en situation där han lidit en betydande ekonomisk skada utan realistiska möjligheter till att få skadestånd av köparen.

Om Mäklaren dels inte hade ändrat kontraktet, dels hade informerat honom om köparens dröjsmål med handpenningen, hade han i ett tidigt skede kunnat vidta åtgärder för att kompletterande betalningar skulle skett. Dessutom är det sannolikt att 610 000 kr fanns tillgängliga för att betala honom med. I vart fall hade han i ett mycket tidigare skede kunnat häva köpet (om så hade bedömts vara nödvändigt vid det tillfället) och därefter fortare kunnat sälja om fastigheten. Därmed hade han begränsat sin skada i den fallande fastighetsmarknaden mellan 2018 till när fastigheten såldes om.

Det föreligger således adekvat kausalitet mellan Mäklarens oaktsamhet och hans ekonomiska skada.

Angående skadeståndskravet

Hans skada består i följande.

1. Lägre köpeskilling vid omförsäljning: 600 000 kr.
2. Mäklararvode 2: 123 750 kr.
3. Annons Hemnet: 2 000 kr.
4. Villaförsäkring 190121-190430: 1 475 kr.
5. Villaförsäkring 190501-190731: 1 341 kr.
6. Fastighetsavgift 190101-190731: 1 660 kr.
7. Elavgifter 190121-190731: 9 470 kr.
8. Räntekostnader 190121-190731: 23 349 kr.
9. Vattenmätaravgift 190121-190731: 1 591 kr.

Från skadan avgår handpenningen från köparen om 140 000 kr.

Punkten 8, "Räntekostnad", i sammanställningen ovan avser en kostnad som han inte skulle haft om köpet hade fullföljts. Han har sitt permanentboende i en bostadsrätt på X-gatan i Y-köping, vilken är pantsatt för banklån. Hade köpet fullföljts skulle de lånen betalats av i ett tidigare skede.

Mäklaren

Det är riktigt att han hade uppdrag att förmedla fastigheten T2. Det är också riktigt att fastigheten såldes till YY för 6 100 000 kr med tillträde den 1 oktober 2018. Köpet var ett s.k. kontantköp och parterna var medvetna om att det fanns ett rivningslov på fastigheten.

Köparen YY uppgav att han inte behövde låna några pengar utan att köpet skulle finansieras genom att hans sons fastighet S14 skulle säljas, vilket bekräftades av sonen. I och med detta tog han uppdraget att även förmedla sonens fastighet S14.

Han förmedlade S14 med villkor om att köpeskillingen för köparens fastighet minst skulle uppgå till 6 250 000 kr. Om köparens fastighet inte såldes för minst den köpeskillingen, hade köparen rätt att begära återgång av köpet fram till en viss tidpunkt. Strax därefter hörde KFM av sig och gav besked om att S14 skulle säljas på exekutiv auktion. Han kontaktade då KFM och uppgav att huset var sålt för 7 100 000 kr. Ärendet gick till en jurist på KFM som beslöt att huset skulle annonseras ut för en exekutiv försäljning genom auktion, eftersom köpet var svävande tills återgångsvillkoret löpt ut. Köparen blev då orolig för hur det skulle bli, varför han nyttjade möjligheten att begära köpets återgång inom tiden i köpeavtalet.

Sonens fastighet såldes för 7 100 000 kr, men nästan samtidigt lade KFM ut fastigheten till försäljning via exekutiv försäljning. KFM fick bara bud på 4 300 000 kr, varför någon försäljning inte kom till stånd. Köparna hade vidare frånträtt köpet med stöd av en återgångsklausul. Sonen kunde då inte fullfölja sitt åtagande gentemot sin far YY.

Då sonens fastighet skulle läggas ut igen som till salu-objekt, framkom att det saknades bygglov för en del av ombyggnaden. Sonen bestämde sig då för att vänta med att lägga ut fastigheten till försäljning igen. Finansieringen av YY:s köp skulle då ske på annat sätt. Tillträdet sköts på ett par gånger men så vände sig NN till jurist och hävde köpet den 21 januari 2019.

När det gäller handpenningen så är det riktigt att handpenningen var satt till tio procent av köpeskillingen, allt enligt praxis. När köparen såg detta sa denne att han ville endast erlägga en handpenning om 200 000 kr. Han framförde till NN att köparen endast ville erlägga en handpenning om 200 000 kr och det accepterade NN och undertecknade kontraktet.

Att köparen därefter inte betalade mer än 140 000 kr är inget han kan lastas för. Han påminde dock köparen om att det saknades 60 000 kr i handpenning och uppmanade köparen att betala även dessa pengar. Han meddelade även NN att inte hela handpenningen betalades och att han uppmanade köparen att betala in resten.

När det gäller rådgivningsskyldigheten förklarade han för NN att hela handpenningen inte hade betalats. Han uppmanade köparen att betala den resterande delen. Han talade med NN om svårigheten att häva i detta skeende. Han var den tredje fastighetsmäklaren på objektet och den enda som fick till stånd en försäljning. Att hitta en köpare var inte lätt.

Det berodde inte på honom att handpenningen inte blev 610 000 kr. Den lägre summan godtogs av NN. Han informerade dessutom NN om att handpenningen inte ens blev vad man kommit överens om, därför finns det inget orsakssamband med Mäklarens agerande som påstås.

Skadeståndskravet är av samma orsak inte adekvat och ska därför avslås.

NN har genmält:

När Mäklaren beskriver förmedlingen av köparens sons fastighet är det svårt att förstå hur det kunde gå till på det viset. Det beror på att Mäklaren utelämnat avgörande information: vilken vetskap hade han om den utmätning av fastigheten som måste föregå ett beslut om exekutiv auktion?

S14 har varit föremål för utmätning ett flertal gånger. Enligt Lantmäteriet var sju anmärkningar om utmätning antecknade enligt datum 2017-12-28, 2017-12-29, 2018-01-15, 2018-03-20, 2018-04-26, och 2018-06-21, men en av dem togs bort 2018-08-10.

Den 18 juli 2018 undertecknades köpekontraktet mellan honom och YY avseende T2. Innan det skedde informerades Mäklaren av YY om att hans, YY:s, köp var beroende av att hans son sålde sin fastighet S14. Vid den tidpunkten var inte mindre än sex inskrivna anmärkningar om utmätning synliga i fastighetsregistret beträffande S14.

Den 9 oktober 2018 undertecknades köpekontraktet avseende S14. Vid den tidpunkten var även då sex inskrivna anmärkningar om utmätning synliga på fastigheten.

Såväl inför den 18 juli 2018 och den 9 oktober 2018 borde Mäklaren ha beställt fastighetsutdrag på S14.

Antingen hade Mäklaren information om utmätningarna eller så gjorde han inte de kontroller som åligger en fastighetsmäklare. Det betyder att Mäklaren antingen medvetet undanhöll information för honom eller att Mäklaren agerade oaktsamt i och med sina bristande kontroller om köparens möjlighet att finansiera köpet.

Sammanfattning

Mäklaren lade ut hans fastighet på annons fredagen den 13 juli 2018. Måndagen den 16 juli 2018 avslutades budgivningen i och med att Mäklaren rekommenderade honom att acceptera YY:s bud på 6 100 000 kr.

Köpekontrakt undertecknades den 18 juli 2018. Mäklaren informerade inte honom om att

- köparens finansiering var beroende av att dennes sons fastighet skulle säljas,
- att den fastigheten var utmätt, och att
- att han på köparens önskan hade ändrat handpenningen i köpekontraktet från utkastets 600 000 kr till 200 000 kr.

Mäklarens förmedlingsarbete har inte varit till någon nytta för honom. Mäklaren har åsidosatt sina skyldigheter mot sin uppdragsgivare och har antingen uppsåtligt eller av oaktsamhet orsakat sin uppdragsgivare skada enligt vad som tidigare anförts.

Nämnden uppmanade Mäklaren att yttra sig över NN:s inläga samt att besvara följande frågor.

1. Vad kände du till om utmätning på S14 vid tidpunkten för försäljningen av T2?
2. Informerade du NN om att YY:s finansiering var beroende av att hans son lyckades sälja S14?

Mäklaren besvarade endast frågorna och anförde följande.

1. Inte ett dugg.

2. NN informerades om att sonen skulle låna pengar till YY och därför sålde sonen huset.

NN har genmält:

Lantmäteriet har intygat att utmätningarna av S14 var synliga i fastighetsregistret vid tidpunkten för försäljningen av S14 och T2.

Mäklaren gör gällande att han saknat vetskap om utmätningarna. Det kan endast betyda två saker. Antingen kontrollerade han aldrig fastighetsutdraget för S14 eller så lämnar Mäklaren felaktiga uppgifter. Agerandet är antingen grovt vårdslöst eller uppsåtligt.

Endast Mäklaren kan bevisa på vilket sätt saken förhåller sig på; genom att visa fastighetsutdraget som ska ha skapats i samband med hans förmedlingsarbete. Mäklaren har valt att inte visa fastighetsutdraget. Därmed ska hans, NN:s, bevisning läggas till grund för vad som varit upptäckbart för Mäklaren. Vilket i sin tur innebär att det ska anses bevisat att Mäklaren antingen visste om utmätningarna, eller bort vetat om dem, och valt att inte informera om dem.

Mäklaren har bland annat genmält följande:

Han kan inte vitsorda om utmätning på S14 fanns i fastighetsregistret vid tidpunkten för försäljningen av T2 eftersom han inte hade uppdraget att förmedla S14 när T2 såldes den 18 juli 2018 och hade därför inte haft någon anledning att se något utdrag av S14.

NN har genmält:

Mäklaren lämnar uppgifter som är i konflikt med vad han tidigare uppgett. Mäklaren har tidigare uppgett följande:

”Köparen uppgav att han inte behövde låna några pengar utan att köpet skulle finansieras genom att sonens fastighet skulle säljas, vilket bekräftades av sonen. I och med detta tog Mäklaren uppdraget att även förmedla sonens fastighet.”

Den tidigare lämnade uppgiften visar att Mäklaren åtog sig att förmedla S14 parallellt med kontraktsskrivningen av T2. Nu påstår Mäklaren annorlunda.

Mäklaren måste klargöra hur förmedlingen av S14 gick till; vilket datum åtog sig Mäklaren uppdraget att förmedla S14?

Mäklaren har genmält:

När T2 såldes hade han inte uppdraget att förmedla S14.

Angående utbetalningen av handpenningen: Han förde över handpenningen den 12 december 2018. Skälet var att han inte fick något kontonummer av NN förrän dess. Dessutom väntade han på att köparen skulle betala den resterande delen av handpenningen.

NN har genmält:

Han har inte fått frågan om kontonummer från Mäklaren, varken per e-post eller telefon.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet i det första köpet, utkastet till köpekontrakt med 610 000 kr i handpenning, en hävningsförklaring, köpekontraktet i omförsäljningen, mäklarjournalen samt ett mejl från Lantmäteriet angående utmätning på T2.

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.

Allmänt om nedsättning av provision

Enligt 24 § fastighetsmäklarlagen kan mäklarens provision sättas ned om mäklaren har åsidosatt sina skyldigheter mot köpare eller säljare. För nedsättning krävs inte att någon har lidit ekonomisk skada till följd av mäklarens agerande eller underlåtenhet att agera. Inte heller krävs det att åsidosättandet skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Om åsidosättandet är av ringa betydelse ska någon nedsättning enligt samma bestämmelse dock inte ske. Med ringa åsidosättande menas sådana misstag som inte medför att värdet av mäklartjänsten minskar i någon egentlig mening.

Det är uppdragsgivaren som normalt har bevisbördan för att sådana omständigheter föreligger som kan medföra rätt till nedsättning av provisionen. Kan ett påstående om att mäklaren har åsidosatt sina skyldigheter inte bevisas, kan någon nedsättning inte utdömas.

Nedsättningens storlek beräknas enligt allmänna principer för prisavdrag vid utförande av tjänster. Som exempel kan nämnas det fall där inte hela tjänsten har blivit utförd. Nedsättning kan då ske med högst det belopp som det kostar uppdragsgivaren att få resterande del av tjänsten utförd av någon annan näringsidkare. I andra fall får nedsättningens storlek bedömas mer fritt.

Köparens finansiering; oaktsamhet

Genom den skriftliga bevisningen är det utrett att det per den 18 juli 2018, det vill säga den dag då T2 såldes, fanns sex anteckningar om utmätning på S14 i fastighetsregistret.

Enligt NN kände Mäklaren till utmätningarna. Mäklaren har förnekat detta och invänt att han inte hade något förmedlingsuppdrag på S14 vid tidpunkten då T2 såldes.

Mäklarens uppgift att han inte hade något förmedlingsuppdrag på S14 när T2 såldes lämnades på ett sent stadium i skriftväxlingen. Uppgiften verkar dessutom strida mot vad han tidigare anförde i ärendet. Men oavsett hur det förhåller sig med detta har Mäklaren bevisbördan för påståendet att han inte hade något uppdrag att förmedla S14 vid den aktuella tidpunkten; det är ju endast han som har möjlighet att säkra bevisning i den frågan. Bevisbördan borde ha varit lätt att uppfylla genom att ge in uppdragsavtalet. Det har Mäklaren emellertid valt att inte göra. Nämnden utgår därför från att Mäklaren hade ett uppdrag att förmedla S14 vid tidpunkten då T2 såldes.

Eftersom Mäklaren får anses ha haft ett förmedlingsuppdrag på S14 när T2 såldes, visste han eller borde åtminstone ha vetat att det vid den tidpunkten fanns sex anteckningar om utmätningar på S14. Frågan är vad detta får för betydelse.

En mäklare anses inte ha någon generell skyldighet att kontrollera en köpares betalningsförmåga. Om mäklaren däremot skulle få kännedom om att köparen inte har sådan ekonomi att han eller hon kan förväntas genomföra köpet, är mäklaren skyldig att upplysa säljaren om detta, se prop. 2010/11:15 s. 24 och 49.

Det är ostridigt att Mäklaren visste att YY:s möjligheter att betala köpeskillingen för T2 var beroende av att sonen ZZ lyckades sälja S14. Som angetts visste Mäklaren också, eller borde åtminstone ha vetat, att det fanns sex anteckningar om utmätning på S14 vid tidpunkten då T2 såldes.

Det har visserligen inte lagts fram något som visar att Mäklaren kände till eller borde ha känt till storleken på utmätningsskuldena, hur högt S14 var belånad eller om den alls var belånad. Det var med andra ord möjligt att försäljningen av S14 skulle kunna finansiera köpet av T2, trots utmätningarna. Nämnden anser emellertid att om det finns utmätningar på en fastighet, är det en klar indikation att "nettovärdet" på fastigheten kan vara lågt eller obefintligt.

Enligt nämndens uppfattning borde Mäklaren ha informerat NN om utmätningarna och att de var ett tecken på att YY:s betalningsförmåga kunde vara skral (som den ju senare också visade sig vara). Han agerade oaktsamt när han inte gjorde det.

Köparens finansiering; orsakssamband och skada

Frågan är hur händelseförloppet hade utspelat sig om Mäklaren hade informerat NN om utmätningarna. Ingen av parterna har redogjort för sin uppfattning om detta. Nämnden anser emellertid att frågan ändå kan prövas.

Det mest sannolika scenariot är, enligt nämndens mening, att NN inte skulle ha sålt fastigheten till YY utan i stället gett Mäklaren i uppdrag att hitta en annan köpare. Det är emellertid ostridigt att det inte fanns någon annan spekulant vid den aktuella tidpunkten. Det låter sig inte heller sägas att köpeskillingen vid en försäljning till en annan köpare skulle ha blivit högre än de 5 500 000 kr som fastigheten senare såldes för i april 2019. Det är alltså inte visat att Mäklarens oaktsamhet orsakade en skada såvitt avser den lägre köpeskillingen. NN:s krav i den delen kan alltså inte bifallas.

NN har även yrkat på ersättning för kostnader för nytt mäklararvode, ny Hemnet-annonsering samt kostnader för villaförsäkring, fastighetsavgift, el, vatten och låneränta från tidpunkten då det första köpet hävdades den 21 januari 2019 och fram till den 31 juli 2019, dvs. kort före tillträdet i det nya köpet. De olika kostnadsposterna har redovisats ovan under rubriken "Grunder".

Nämnden gör den försiktiga bedömningen att om NN hade gett Mäklaren i uppdrag att hitta en ny köpare, borde fastigheten i vart fall ha kunnat säljas i mitten av oktober 2018. Tillträde hade då typiskt sett kunnat ske i mitten av januari 2019. Den bedömningen innebär att NN på grund av Mäklarens oaktsamhet ådrog sig löpande kostnader för fastigheten från mitten av januari 2019 och fram till tillträdet i det nya köpet, vilket ägde rum den 5 augusti 2019. Det innebär i sin tur att NN bör få ersättning för de löpande kostnaderna för fastigheten enligt sitt yrkande (yrkandet avser en något kortare tidsperiod än den som nämnden har antagit). Kostnadsposterna som sådana har inte ifrågasatts av Mäklaren.

Även kostnaderna för nytt mäklararvode och ny Hemnet-annonsering hade undvikits om Mäklaren hade fått uppdrag att hitta en annan köpare. Även dessa kostnader är med andra ord en följd av Mäklarens oaktsamhet.

Från skadan ska ostridigt avräknas de 140 000 kr som YY betalade i handpenning.

Sammanfattningsvis kan skadan i denna del beräknas till 24 636 kr (123 750 + 2 000 + 1 475 + 1 341 + 1 660 + 9 470 + 23 349 + 1 591 – 140 000).

Handpenningens storlek; oaktsamhet

Det är utrett att Mäklaren översände ett avtalsutkast till NN där handpenningen hade angetts till sedvanliga tio procent av köpeskillingen, eller 610 000 kr. Det är också utrett att i det köpekontrakt som kom att undertecknas angavs handpenningen till 200 000 kr.

Enligt NN gicks köpekontraktet inte igenom före undertecknandet och han observerade inte att handpenningen hade ändrats jämfört med avtalsutkastet. Enligt Mäklaren framförde han till NN att köparen endast ville betala 200 000 kr i handpenning, vilket NN accepterade.

Mäklaren har bevisbördan för att han påtalade ändringen i köpekontraktet för NN. Den bevisbördan har han inte uppfyllt. Nämnden anser att det var oaktsamt av Mäklaren att inte påtala ändringen, jfr FRN 123/18.

Handpenningens storlek; orsakssamband och skada

Om Mäklaren hade uppmärksammat NN på att köparen endast ville betala en handpenning om 200 000 kr, hur hade händelseförloppet utspelat sig då? Hade det påverkat NN:s förmögenhetsställning och i så fall på vilket sätt?

Ett scenario är att NN, om han hade uppmärksamrats på ändringen i avtalet, skulle ha krävt en handpenning om 610 000 kr samt att köparen dels skulle ha accepterat det, dels skulle ha betalat hela det beloppet. I så fall hade NN:s förmögenhetsställning förbättrats med 470 000 kr (610 000 – 140 000). Det är det scenariot som NN, som nämnden uppfattat det, har gjort gällande. Han har ju uppgett att "om Mäklaren inte hade agerat oaktsamt [i denna del] skulle han haft tillgång till en handpenning som hade varit tillräckligt stor, 610 000 kr, för att täcka hans konstaterade ekonomiska skada". Det scenariot är emellertid inte visat eller ens sannolikt. Köparen betalade ju endast 140 000 kr av de avtalade 200 000 kr. Även om parterna hade avtalat om en handpenning om 610 000 kr, finns det inget som talar för att köparen skulle ha betalat ett belopp som översteg de 140 000 kr som han faktiskt betalade.

Sammanfattningsvis är det inte visat att det finns något orsakssamband mellan oaktsamheten och skadan i denna del. Något skadestånd kan därför inte utgå.

Bevakning av handpenningen

Om en handpenning ska betalas till mäklarens klientmedelskonto, som i detta fall, ska mäklaren bevaka att den betalas in och utan dröjsmål meddela säljaren om så inte blir fallet.

Enligt köpekontraktet skulle en handpenning om 200 000 kr betalas senast den 25 juli 2018 och NN har uppgett att de 140 000 kr betalades in den 19 juli 2018. Det är ostridigt att NN i slutet av juli 2018 – oklart exakt när – fick information från Mäklaren att hela handpenningen inte hade betalats.

Mäklarens skyldighet att informera om en sen inbetalning av handpenningen kan inte ha uppkommit förrän den 25 juli 2018, dvs. den sista dagen för inbetalningen, och det är som nämnts ostridigt att NN kort därefter fick information från Mäklaren om att hela handpenningen inte var betald. Den påstådda oaktsamheten – ett dröjsmål om högst ett par dagar – kan inte ha orsakat NN någon skada. Den bör inte heller medföra någon nedsättning av provisionen.

Förmå köparen att betala handpenningen

Nämnden kan inte se att en mäklare skulle ha någon skyldighet att uppmana, eller på annat sätt "förmå", en köpare som är i dröjsmål att betala en avtalad handpenning. Någon oaktsamhet är alltså inte visad i denna del.

Information om alternativ och rättigheter

I ärendet FMI 18-2589 uttalade Fastighetsmäklarinspektionen att en mäklare som underlåter att diskutera vilka möjligheter en säljare har när en köpare inte betalar in handpenningen i tid, kan ha brutit mot god fastighetsmäklarsed. Nämnden ansluter sig till den bedömningen.

NN har gjort gällande att Mäklaren inte upplyste honom om hans möjligheter att häva köpet vid dröjsmålet med handpenningen. Mäklaren har invänt att han upplyste NN om svårigheten med att häva i det uppkomna läget, något som NN inte har kommenterat eller invänt mot.

Det får anses utrett att någon form av diskussion mellan Mäklaren och NN fördes med anledning av den uppkomna situationen. På föreliggande utredning går det inte att slå fast att Mäklaren agerade oaktsamt i denna del. Nämnden konstaterar att köpekontraktet inte innehöll någon bestämmelse om hävningsrätt redan vid dröjsmål med handpenningen. I avsaknad av en sådan klausul är det inte alltid givet vad som krävs för att ett köp ska kunna hävas före tillträdesdagen, jfr 4 kap. 26 § jordabalken.

Dröjsmål med utbetalningen av handpenningen

Det förefaller ostridigt att en handpenning om 140 000 kr betalades in den 19 juli 2018. I köpekontraktet fanns inga s.k. svärvillkor, vilket innebär att handpenningen skulle ha utbetalats till NN snarast, se 10 § fastighetsmäklarlagen. Det är ostridigt att handpenningen utbetalades först den 12 december 2018.

Som skäl för dröjsmålet har Mäklaren angett dels att han inte hade fått något kontonummer av NN, dels att han väntade på att resterande del av handpenningen skulle betalas in.

Mäklaren har inte visat att han skulle ha bett NN om ett kontonummer, och invändningen att han väntade på inbetalning av resten av handpenningen saknar rättslig relevans. Mäklaren är därför skyldig att ersätta NN för dröjsmålet.

Beloppet bör beräknas som dröjsmålsränta på 140 000 kr från den 24 juli 2018, tre bankdagar efter den 19 juli, till den 12 december 2018. Med hjälp av ett program på Kronofogdemyndighetens webbplats har nämnden beräknat beloppet till 4 357 kr. Beloppet bör betalas som skadestånd.

Nedsättning av provisionen

Som framgått ovan har nämnden kommit fram till att Mäklaren agerade oaktsamt och åsidosatte sina skyldigheter mot NN i följande avseenden.

- Underlåtenhet att informera om utmätningarna på S14.
- Underlåtenhet att informera om ändringen av handpenningens storlek.
- Dröjsmål med utbetalning av handpenningen.

Beträffande den sistnämnda punkten, dröjsmål med utbetalningen av handpenningen, har NN blivit fullt kompenserad genom skadestånd. Provisionen ska därför inte nedsättas i den delen.

Beträffande de två första punkterna anser nämnden att provisionen bör nedsättas med 75 procent, eller 68 625 kr. NN har visserligen blivit kompenserad för den mäklarkostnad som uppkom vid omförsäljningen genom skadestånd, men det kan inte ses som en full kompensation för bristerna i Mäklarens mäklartjänst. Skadeståndet hindrar alltså inte att provisionen nedsätts.

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. Det torde gälla även om mäklaren företräds av ett ombud och det är ombudet som har underlåtit att lämna informationen.

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 Ann-Christine Enqvist, 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.