

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Biträdande förbundsjuristen EE

Vad saken gäller

Skadestånd, alternativt redovisningsfordran

BESLUT

Nämnden rekommenderar Mäklaren att betala 120 000 kr till MNN.

YRKANDE M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala 120 000 kr.

Mäklaren har motsatt sig att betala.

BAKGRUND

Den 5 december 2019 köpte NN fastigheten XX för 1 200 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

NN betalade en handpenning om 120 000 kr som deponerades på Mäklarens klientmedelskonto. Enligt depositionsavtalet skedde depositionen på grund av att

det fanns ett eller flera s.k. svärvillkor i köpekontraktet. Några svärvillkor fanns dock inte i kontraktet.

I depositionsavtalet angavs vidare att vid tvist mellan köpare och säljare om redovisning av handpenningen, fick redovisning ske först efter lagakraftäggande dom, alternativt efter förlikning eller skriftlig överenskommelse mellan köpare och säljare.

I köpekontraktet angavs att fastigheten inte belastades av några "utmätningsskattningar". Den 15 april och den 10 juli 2019, det vill säga före köpet, hade det emellertid fattats två beslut om utmätning. Utmätningsskattningarna uppgick sammanlagt till 1 344 701 kr jämte ränta och kostnader.

Parterna är överens om att NN bank inte beviljade henne lån på grund av utmätningarna och att hon inte fullföljde köpet på tillträdesdagen den 2 mars 2020. Fastigheten såldes därefter exekutivt i början av juni 2020 för drygt 600 000 kr.

NN har, som nämnden uppfattat det, begärt att Mäklaren ska återbetala handpenningen om 120 000 kr till henne, alternativt betala skadestånd med samma belopp.

Nämnden kommer först att återge det som parterna har anfört. Under rubriken "Nämndens bedömning" kommer nämnden att förklara varför den anser att Mäklaren är skadeståndsskyldig.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN

NN har i huvudsak anfört följande.

Hon skrev köpekontrakt och lade handpenning på ett hus som visade sig vara utmätt. Detta gjorde att banken hon pratat med blev tveksam till lån.

I kontraktet stod det klart och tydligt att huset inte var utmätt, var utan skulder osv. Hon skrev kontrakt utan vetskap om att det skulle till kronofogden.

Problemet är att hon inte får tillbaka handpenningen. Mäklaren skyller på banken och banken rycker på axlarna. De vill inte prata gemensamt med henne utan skyller bara ifrån sig.

Mäklaren

Hon bestrider skadeståndskravet samt kravet på återbetalning av handpenningen. Hon har inte agerat oaktsamt i samband med hanteringen av de deponerade medlen och det är inte visat att NN har drabbats av någon ersättningsgill skada.

Fastigheten har varit aktuell hos Kronofogden då det funnits två beslut om utmätning.

Uppdragsavtalet ingicks den 22 oktober 2018. Anledningen till att säljarna ville sälja var att de hade problem med att betala av lånen och säljarnas långivare, Handelsbanken, krävde betalning. Vid tidpunkten för uppdragsavtalets ingående fanns det inget beslut om utmätning av fastigheten.

Fastigheten visade sig vara svårsåld och under förmedlingens gång beslutade Kronofogden att fastigheten skulle utmätas. Hon hade under hela förmedlingsuppdraget tät kontakt med säljarnas borgenär Handelsbanken och Kronofogden. Både Handelsbanken och Kronofogden gick med på att hon skulle försöka få fastigheten såld, detta eftersom det normalt betingar ett högre försäljningspris än om fastigheten säljs på exekutiv auktion genom Kronofogden.

Till slut lyckades hon hitta en köpare och fastigheten såldes genom att säljarna skrev under köpekontrakt den 5 december 2019. Köpeskillingen var 1 200 000 kr och NN betalade en handpenning om 120 000 kr, vilken deponerades på hennes klientmedelskonto. NN informerades om säljarnas skulder och var väl medveten om att köpeskillingen skulle gå till att betala skulderna. Hon upplyste även NN om att om det inte blev någon affär skulle fastigheten troligen säljas av Kronofogden på exekutiv auktion.

Anledningen till att handpenningen deponerades på hennes klientmedelskonto var att den ena säljaren var norsk medborgare och hade en god man (vergemål) utsedd i Norge. Köpet var beroende av att Fylkesmannen i Innlandet (Norges motsvarighet till Överförmyndarnämnden) godkände försäljningen. Tyvärr missade hon att ta med ett villkor om detta i köpekontraktet. Oavsett denna brist så samtyckte Fylkesmannen till försäljningen den 26 februari 2020.

När hon fick del av samtycket kontaktade hon Handelsbanken för att betala ut handpenningen. Handläggande tjänsteman på Handelsbanken uppgav då att det var bättre att vänta med utbetalningen av handpenningen tills på tillträdesdagen och att den kunde betalas tillsammans med köpeskillingen. Tillträdesdagen var

avtalad till den 2 mars 2020, endast några dagar efter att Fylkesmannen lämnat sitt samtycke. Hon behöll därför handpenningen på sitt klientmedelskonto.

På tillträdesdagen visade det sig att NN inte hade möjlighet att fullfölja köpet. NN hade inte fått lån och något tillträde kunde därför inte äga rum. Säljarna ansåg att NN hade begått ett kontraktsbrott och hävde därför köpet. Kort därefter, i början av juni 2020, såldes fastigheten på exekutiv auktion för drygt 600 000 kr.

Med anledning av NN:s kontraktsbrott anser sig säljaren ha rätt till handpenningen som finns deponerad på hennes klientmedelskonto för att delvis täcka den förlust som säljaren gjorde på grund av att fastigheten såldes till ett betydligt lägre pris än vad NN skulle ha betalat för fastigheten.

I och med att både säljarna och NN gör anspråk på de deponerade medlen har hon inte betalat ut medlen till någon av parterna. Av villkoren i depositionsavtalet framgår det att om "tvist mellan köpare och säljare avseende redovisningen uppstår, får redovisning ske först sedan tvisten lösts genom förlikning eller dom som vunnit laga kraft. Redovisning kan dock alltid ske på och i enlighet med köparens och säljares gemensamma skriftliga begäran". Eftersom parterna är oense om hur de deponerade medlen ska redovisas, har hon låtit medlen vara kvar på klientmedelskontot till dess att någon av parterna kan presentera en dom som visar vem som har rätt till medlen eller en handling som visar att de är överens.

Mot bakgrund av det anförda anser hon att hon har agerat korrekt vid hanteringen av de deponerade medlen och hon kan inte anses ha agerat oaktsamt på ett sätt så att skadeståndsansvar har uppstått. Eftersom det i dagsläget är oklart vem av säljarna och NN som har rätt till de deponerade medlen är det heller inte styrkt att NN har drabbats av någon skada.

NN har i huvudsak tillagt följande:

Det stod i kontraktet att det inte fanns någon utmätning och det sades att det inte skulle vara några problem om hon köpte huset.

Att hon inte kunde betala i tid stämmer inte. Hon hade klart med banken, men eftersom det var på gång med kronofogden ville banken inte betala ut det resterande beloppet. Den som hade hand om hennes lånelöfte ringde till och med till Handelsbanken och sa att lånet kunde utbetalas om bara utmätningen togs bort.

Mäklaren har tillagt följande:

Hon var medveten om att fastigheten var utmätt vid tidpunkten för kontraktsskrivningen och hon medger att uppgiften i köpekontraktet att säljaren garanterade att fastigheten inte belastades av någon utmätningsanteckning var felaktig. Hon vill emellertid understryka att hon innan köpet informerade NN om att fastigheten belastades av ett utmätningsbeslut och att den riskerades att säljas på exekutiv auktion om inte köpet genomfördes. Hon hade även en tät kontakt med både säljarens bank och Kronofogden under hela förmedlingsprocessen. Dessa bekräftade flera gånger att det var OK att hon försökte förmedla fastigheten fram till mitten av mars 2020 och att den först därefter riskerade att säljas exekutivt.

När det gäller NN:s uppgift att banken vägrade lån vill hon framhålla följande. Innan och i samband med kontraktsskrivningen uppgav NN att köpet av fastigheten skulle finansieras med befintliga medel. Det var alltså inte aktuellt för NN att ta något banklån för att kunna finansiera köpet. Det var först i tiden mellan kontraktsskrivningen och tillträdet som NN informerade om att hon behövde ta ett lån för att kunna fullfölja köpet. När hon, Mäklaren, senare fick reda på att den bank som NN sökt lån hos inte ville låna ut pengar på grund av utmätningsbeslutet, uppmanade hon NN att försöka lösa finansieringen på annat sätt eftersom hon, NN, annars riskerade att begå kontraktsbrott. Både hon och säljarnas bank tyckte att det var märkligt att NN:s bank inte ville låna ut pengar på grund av utmätningsbeslutet.

Tillträdet skulle ha ägt rum den 2 mars 2020 och fastigheten såldes på exekutiv auktion i början av juni 2020, så NN hade gott om tid på sig att försöka ordna finansieringen.

NN har bland annat tillagt följande:

Det stämmer att hon till viss del skulle betala kontant. Hon kan även informera om att en del pengar gick till att påbörja renovering, då det var en del att göra. Under tiden hann hon med att byta ut och laga saker, då hon faktiskt inte trodde att detta kunde gå så galet.

Hur som helst hade hon klart med lån, men problemet var att säljaren hade så mycket skulder.

Mäklaren har tillagt följande:

NN:s uppgift om att köpet endast delvis skulle finansieras med egna medel är ingenting som hon informerades om innan köpet. Den information som hon fick

var att hela köpet skulle finansieras med egna medel och att några lån inte skulle behövas. Det var först senare, strax innan tillträdet, som hon blev upplyst om att NN var i behov av lån för att kunna finansiera köpet.

Det framgår även av NN:s yttrande att hon påbörjade renoveringsåtgärder innan hon tillträdde fastigheten och att "en del pengar gick till att påbörja renovering". Det framstår därför som att det är NN:s agerande som är orsaken till att hon behövde ansöka om lån för att kunna fullfölja köpet och att denna situation uppstod på grund av att medel som skulle användas för att finansiera köpet istället användes till renoveringsåtgärder mellan kontrakt och tillträde. Hon har inte medverkat till någon överenskommelse mellan parterna om att NN fick påbörja renoveringsåtgärderna innan det avtalade tillträdet. Om hon hade vetat om detta hade hon avrått parterna från en sådan överenskommelse.

NN har bland annat tillagt följande:

Finansieringen hade inget med renoveringen av huset att göra. Hon hade lånet klart som säkerhet, men det betalades inte ut för att fastigheten var utmätt. Banken ringde till Mäklaren och bekräftade detta.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet, depositionsavtalet och ett utdrag ur fastighetsregistret.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Redovisning av handpenningen

Nämnden har kommit fram till att NN inte har någon redovisningsfordran mot Mäklaren. Skälen för det är följande.

I depositionsavtalet, som undertecknades av NN, Mäklaren och säljarna, angavs att vid tvist om handpenningen fick den redovisas först efter lagakraftäggande dom, alternativt efter förlikning eller skriftlig överenskommelse, mellan köpare och säljare.

Mäklaren har uppgett att även säljarna gör anspråk på handpenningen. NN har inte invänt mot den uppgiften och den förefaller också högst sannolik. Nämnden utgår alltså från att det föreligger en tvist mellan köpare och säljare om vem av dem som har rätt till handpenningen.

Vid tvist mellan köpare och säljare om rätt till handpenningen har Mäklaren både rätt och skyldighet att hålla handpenningen fortsatt deponerad. Det framgår, som nämnts, av depositionsavtalet. NN har därmed inte någon redovisningsfordran mot Mäklaren.

Oaktsamhet

Nämnden har kommit fram till att Mäklaren handlade oaktsamt. Skälen för det är följande.

I köpekontraktet angavs att fastigheten inte belastades av några "utmätningssantekningar". Mäklaren har bekräftat att den uppgiften var felaktig och att fastigheten var utmätt vid tidpunkten för köpet.

Det är uppenbart att Mäklaren agerade oaktsamt när hon upprättade ett köpekontrakt där säljaren garanterade att det inte fanns några utmätningssantekningar; hon visste ju att fastigheten var utmätt. Framför allt agerade hon oaktsamt när hon inte hanterade utmätningarna i köpekontraktet. Frågan hade kunnat hanteras genom att, efter avstämning med borgenärerna, ange att utmätningssantekningarna skulle tas bort i anslutning till tillträdesdagen.

Mot NN:s förnekande har Mäklaren inte heller visat att hon muntligen skulle ha upplyst om utmätningen. Nämnden tillägger att även om detta hade varit visat, hade det sannolikt inte påverkat oaktsamhetsbedömningen. För att undgå skada – se vidare nedan – hade det knappast spelat någon roll om NN hade fått information om att fastigheten var utmätt.

Orsakssamband

Nämnden har kommit fram till att Mäklarens oaktsamhet orsakade en skada. Skälen för det är följande.

NN har uppgett att bankens skäl för att inte bevilja lån var att fastigheten var utmätt. Mäklaren har bekräftat den uppgiften. Enligt nämnden får det anses utrett att om Mäklaren hade agerat korrekt och efter avstämning med borgenärerna hanterat utmätningssantekningarna i köpekontraktet, i stället för att felaktigt ange att det inte fanns några utmätningssantekningar, skulle NN:s bank ha beviljat lånet och tillträdet hade därmed kunnat genomföras. Mäklaren har inte heller påstått något annat.

Mäklaren har uppgett att hon och säljarens bank tyckte att det var "märkligt" att NN:s bank vägrade att bevilja lån på grund av utmätningen. Det kan man kanske

hålla med om, men scenariot är ändå inte så långsökt att det hindrar att orsaks-sambandet ska bedömas som adekvat; skadan är en någorlunda typisk och förut-sebar följd av oaktsamheten.

Mäklaren har inte heller styrkt sitt påstående att NN skulle ha uppgett att hon inte behövde söka lån. Nämnden anser att Mäklaren bör ha bevisbördan för det påståendet; hon hade kunnat säkra bevisning exempelvis genom att göra en anteckning i mäklarjournalen. Vidare kan NN inte gärna ha bevisbördan för något som hon själv menar *inte* har hänt, nämligen att hon skulle ha uppgett att hon inte behövde söka lån. Det är ofta svårt eller omöjligt att bevisa en icke-händelse.

Att fastigheten såldes exekutivt rätt lång tid efter det planerade tillträdet saknar också betydelse. Redan per tillträdesdagen hade ju NN av allt att döma begått ett sådant väsentligt avtalsbrott som gav säljaren rätt att häva köpet. Det har inte heller framkommit, eller ens påståtts, att säljaren och säljarens borgenärer skulle ha gett NN möjlighet att få klart med finansieringen efter den tänkta tillträdesdagen. Mäklaren har själv uppgett att hon bara hade borgenärernas samtycke till att försöka förmedla fastigheten fram till mitten av mars 2020, det vill säga kort efter det planerade tillträdet.

Skada

Nämnden har kommit fram till att skadan uppgår till det begärda beloppet. Skälen för det är följande.

Man skulle kunna hävda att så länge som det inte är avgjort vem av köpare och säljare som har rätt till den deponerade handpenningen, är det inte visat att NN har lidit en skada avseende de 120 000 kr som hon har begärt i detta ärende. Det får emellertid anses utrett att NN begick ett avtalsbrott mot säljaren när hon inte betalade på tillträdesdagen och att säljaren hade rätt att häva köpet och kräva skadestånd. Mäklaren har inte påstått något annat och inga omständigheter tyder heller på motsatsen. Det är vidare utrett att fastigheten först såldes för 1 200 000 kr och därefter på exekutiv auktion för ca 600 000 kr. Sammantaget får det anses så pass klarlagt att det är säljaren som har rätt till den deponerade handpenningen, att det är visat att NN har lidit en skada som åtminstone uppgår till de begärda 120 000 kr. Mäklaren ska därför rekommenderas att betala 120 000 kr till NN.

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.