

Anmälare

NN och YY

Ombud:

Advokaten JEK

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen OE

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

Nämnden rekommenderar Mäklaren att betala 200 000 kr till NN och YY.

YRKANDE M.M.

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

Mäklaren har motsatt sig kravet och inte godtagit något belopp som rimligt i och för sig.

BAKGRUND

Den 21 maj 2023 sålde NN och YY ("NN-YY") en fastighet i X-orten för 5 300 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Köparen, som uppgav att han skulle betala kontant, fullföljde inte köpet och betalade heller ingen handpenning. Det visade sig senare att köparen hade betalningsanmärkningar och ingen taxerad inkomst. NN-YY hävde därför köpet.

Enligt NN-YY gjorde Mäklaren en otillräcklig kontroll av köparens betalningsförmåga. De har därför begärt skadestånd med 200 000 kr. Beloppet har de beräknat som skillnaden mellan det näst högsta budet vid tidpunkten för försäljningen, 4 800 000 kr, och den köpeskilling om 4 600 000 kr som senare uppnåddes vid omförsäljningen.

Nämnden kommer först att återge det som parterna har anfört. Under rubriken "Nämndens bedömning" kommer nämnden att förklara varför den anser att Mäklaren är ersättningsskyldig och med vilket belopp.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN-YY

Omständigheter

Den 26 februari 2023 fick Mäklaren i uppdrag att sälja deras fastighet. Fastigheten värderades till cirka 5 000 000 kr och utgångspriset sattes till 4 995 000 kr.

För dem var det mycket viktigt att vid försäljningen ta hjälp av en erfaren och trygg mäklarbyrå. Valet av Mäklarens mäklarkedja gjordes bland annat utifrån att mäklarkedjan på sin hemsida tydligt anger vilka steg som behövs gås igenom vid försäljning av en bostad. Av dessa steg framgår bland annat betydelsen av att kontrollera att köparens ekonomi genom att kontakta köparens bank för att se till att allt är i sin ordning, huruvida köparen har betalningsanmärkningar, göra en kreditupplysning eller be att få se köparens deklaration. Eftersom dessa råd ges av mäklarföretaget till säljare som inte anlitar mäklare, uppfattas det som att dessa steg även följs av mäklare vid en försäljning genomförd av mäklarföretaget.

Ordinarie visning var bokad till måndag den 22 maj 2023, men fredag eftermiddag den 19 maj 2023 kontaktade Mäklaren dem med anledning av att det fanns en spekulant som ville ha en förhandsvisning under helgen. Mäklaren meddelade att

spekulanten var från X-stad och att "pengar verkar inte vara något problem i alla fall". En enskild förhandsvisning bokades den 20 maj kl. 17:00. Efter förhandsvisningen meddelade Mäklaren att spekulanten ville lämna ett bud på 5 300 000 kr och att han inte hade några förbehåll om att sälja någon egen bostad. De frågade vad spekulanten arbetade med och fick information om att han arbetade som någon slags europachef inom en AI-verksamhet, att han reste mycket och därför inte kunde komma på ordinarie visning.

De frågade Mäklaren om köparen hade medel för att betala köpeskillingen, varpå Mäklaren svarade att han hade tvåsiffriga miljonbelopp på ett Avanzakonto som han hade visat för henne och han ville betala hela köpeskillingen kontant. Vid överläggning om att ställa in ordinarie visning sade Mäklaren att "vi kan skriva ikväll, då inget är säkert förrän det är skrivet" och "bättre en fågel i handen än tio i skogen".

Eftersom Mäklaren sagt att pengar fanns, beslutade de sig för att ställa in ordinarie visning och acceptera budet.

De förutsatte att Mäklaren följde av Fastighetsmäklarinspektionen uppsatta riktlinjer till förhindrande av penningtvätt, det vill säga utökad kundkännedom vid en kontantaffär, samt att hon säkerställde att köparen hade medel att betala för fastigheten utifrån de steg som Mäklarens mäklarföretag angav på sin hemsida. Mäklaren gav dem ingen information om att de själva hade ett ansvar att kontrollera köparens finansiella ställning. Möte för kontraktsskrivning bokades på mäklarföretagets kontor till nästkommande dag och de fick en kopia av köpekontraktet samma kväll för genomläsning.

Vid kontraktsskrivningen den 21 maj 2023 möttes parterna hos Mäklaren. Mäklaren har i sin journal helt uteslutit att köpekontrakt ingåtts, men lagt ut på sin privata sida på Facebook att deras villa sålts med slutpris 5 300 000 kr innan ordinarie visning. Inlägget kvarstod vid sökning den 22 augusti 2024.

I köpekontraktet angavs att handpenningen skulle betalas senast den 25 maj 2023 och vara Mäklarens klientmedelskonto tillhanda senast den 29 maj 2023.

På fråga, både den 25 maj och den 29 maj 2023, fick de information från Mäklaren om att handpenningen inte syntes på klientmedelskontot ännu. Samma information fick de när de frågade den 31 maj 2023. De fick samtidigt information om att Mäklaren hade varit i kontakt med köparen och av honom fått uppgift om att pengarna dragits från hans konto veckan innan.

Den 2 juni 2023 informerade Mäklaren dem om att köparen skulle skicka ett kvitto på överföringen till henne så att de kunde utreda med banken varför handpenningen inte hade utbetalats.

Den 7 juni 2023 informerade Mäklaren dem om att köparen hade uppgett att utbetalning gjorts såväl den 25 som den 30 maj. De var upprörda och bad Mäklaren att undersöka ordentligt. Vid ny kontakt med köparens bank fick Mäklaren nu information om att "det är något konstigt med den här kunden", "var försiktiga", "kontot som köparen angett finns inte" och "det finns inga pengar".

De ifrågasatte varför Mäklaren sagt att tvåsiffriga miljonbelopp fanns, utan att ha undersökt köparens ekonomi. Mäklaren svarade att köparen hade visat upp skärmen på sin telefon från cirka två meters avstånd, att hon inte hade tittat så noga men att hon sett att det nog var två Avanza-konton, med åtta respektive tolv miljoner kr. De frågade Mäklaren om hon hade noterat vilken valuta som kontona stod i samt vilken bankapp det var. Mäklaren svarade att hon trodde att det var i svenska kronor, att hon inte kontrollerat vilken app det var, att det såg ut som Avanza men att hon hade lite svårt att komma ihåg.

I samband med samtalet informerade Mäklaren dem i förbifarten om att köparen hade gjort ett likadant försök till fastighetsköp i P-stad år 2020, även då via Mäklarens mäklarkedja, och där säljarna tvingats häva köpet.

På eftermiddagen den 9 juni 2023 sms:ade Mäklaren två screenshots med kontoinformation som hon nu fått från köparen till utvisande av betalning av handpenning. De reagerade direkt på att det stod fel betalningsmottagare. De eftersökte själva ytterligare information om köparen och fann direkt på Ratsit att han hade betalningsanmärkningar, taxerade noll kr samt att han förekom i tingsrättsdomar på Lexbase.

Den 20 juni 2023 tvingades de att häva köpet. Den 7 september 2023 sänktes utgångspriset på grund av rådande marknadsläge till 4 695 000 kr.

Den 20 september 2023 såldes huset till en annan köpare.

Angående god fastighetsmäklarsed

Innan de accepterade budet frågade de Mäklaren om köparen hade pengar att betala för fastigheten. Mäklaren svarade ja och uppgav att det fanns tvåsiffriga belopp på ett Avanza-konto.

Av förarbetena till fastighetsmäklarlagen framgår att det inte ingår i god fastighetsmäklarsed att mäklaren ska kontrollera att köparen har möjlighet att betala köpeskillingen. Men om mäklaren skulle få kännedom eller misstanke om att betalningsförmågan är svag, ska mäklaren dock upplysa säljaren om det.

När de frågade Mäklaren om det fanns pengar, borde hon ha svarat att det inte ingick i hennes uppdrag att kontrollera detta och att de själva borde kontrollera köparens möjlighet att betala. När Mäklaren nu i stället svarade ja på frågan, samt uppgav att hon själv sett pengar på kontot, invaggade hon dem i en falsk trygghet om att köparen var likvid. De gjorde därför inga egna undersökningar av köparen. Det visade sig sedan att några pengar inte fanns och betalning skedde aldrig.

Av 3 kap 1 § fastighetsmäklarlagen framgår att en mäklare inom ramen för de krav som god fastighetsmäklarsed ställer särskilt ska beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen.

Genom att inte informera dem om att det inte ingår i en mäklares uppdrag att undersöka betalningsförmågan hos en köpare, utan i stället uppge att det fanns pengar, har Mäklaren inte iakttagit god fastighetsmäklarsed.

Angående penningtvätt

Penningtvättslagen fastställer skyldighet hos varje enskild mäklare att vara påläst och vidta åtgärder utifrån allmänna riskbedömningar, inhämtande av information för kundkännedom, utökad kundkännedom vid hög risk såsom kontantaffär och rapportering vid misstänkta fall.

Lagen ställer höga krav på att mäklaren har god kunskap om sina kunder. En mäklare ska inta ett riskbaserat förhållningssätt och bedöma riskerna för penningtvätt, i varje enskild kundrelation. Utgångspunkten för bedömningen är den allmänna riskbedömningen och mäklarens kännedom om kunden.

Mäklarens bedömning av kundens risk påverkar de åtgärder som mäklaren behöver vidta för att uppnå fullständig kundkännedom. Om mäklaren inte kan uppnå tillräcklig kundkännedom om en köpare får mäklaren inte delta vid kontraktsskrivning. Mäklaren ska i varje enskilt fall göra en bedömning av om kundens risk är låg, normal eller hög.

Exempel på omständigheter som tyder på att risken för penningtvätt är hög är följande:

- Då en köpare önskar betala hela eller delar av köp med kontanter finns risk för att medlen härrör från brottslig verksamhet.
- Köp som inte kan förklaras utifrån vad som är känt om kundens ekonomiska ställning.
- Köp på platser där kunden inte har någon riktig personlig eller affärsmässig anknytning.
- Tidigare köp som inte verkar normala för kunden eller kundkategorin.

Av den information som Mäklaren förmedlade vidare till dem om köparen, framgår att det vid tidpunkten för köpet förelåg flera omständigheter som tydde på att risken för penningtvätt var hög. Köparen var ung, inte från F-stad, obrydd om priset och ville betala hela köpeskillingen med kontanta medel. Detta ska föranleda en utökad kundkännedom som ska uppnås innan kontraktsskrivning sker. Mäklaren borde ha informerat dem om att detta behövde hon uppfylla enligt reglerna om penningtvätt.

Av journalen framgår att uppnående av kundkännedom inte gjorts av Mäklaren innan köpet den 21 maj 2023. Det gjordes dock vid omförsäljningen i september 2023.

De har bett att få en redogörelse för hur mäklarfirman säkerställde att Mäklaren följde reglerna om penningtvätt våren 2023, men fick följande svar: "Detta handlar om interna arbetssätt och är således inte något vi delar med parter utanför bolaget." De har därför inte mer information än vad som framgår av journalen, det vill säga att ingen kundkännedom om köparen uppnåtts.

Mäklaren hade inte god kundkännedom om köparen och hade inte heller vidtagit åtgärder för att uppnå utökad kundkännedom på grund av hög risk vid kontantaffär.

Adekvat kausalitet

Hade god fastighetsmäklarsed följts i enlighet med vad som beskrivs ovan, hade de inte ingått avtal med köparen. Åsidosättande av god fastighetsmäklarsed har därmed orsakat dem skada.

Beräkning av skadan

Av ingiven budgivningslista framgår att Budgivare 1 lade ett bud om 4 800 000 kr den 3 maj 2023. Fastigheten såldes sedan för 5 300 000 kr. Efter hävning såldes fastigheten på nytt för 4 600 000 kr. Skadan uppgår därför till 200 000 kr.

Mäklaren*Grunder för bestridandet*

Det bestrids att hon uppsåtligen eller av oaktsamhet har åsidosatt god fastighetsmäklarsed.

Det bestrids att det föreligger ett orsakssamband mellan påstådd vårdslöshet och påstådd skada.

Det bestrids att NN-YY har lidit någon skada.

Sakförhållanden

Efter intagsmöte och fotografering samt upprättande av objektsbeskrivning lades fastigheten ut som "kommande försäljning" på Hemnet och mäklarkedjans hemsida med utgångspris 4 995 000 kr.

Den 2 maj 2023 höll hon en särskild visning för fyra sällskap som anmält intresse. Tre sällskap var inte intresserade av att lägga bud, men ett sällskap med SK lade den 3 maj 2023 ett bud om 4 800 000 kr som NN-YY inte godtog.

NN-YY ville i stället lägga ut fastigheten som "till salu" och ha en allmän visning. Hon lade ut fastigheten under rubriken "till salu" med allmän visning den 22 maj 2023.

Den 18 maj 2023 fick hon ett telefonsamtal från en person som presenterade sig som SS. Han berättade att han hade sett bostaden på internet och att hans flickvän bodde i N-orten, varför han var intresserad av fastigheten. På fråga berättade SS att han hade finansieringen klar och inte behövde ta något lån. Eftersom SS på söndagen skulle åka till Tyskland för arbetets skull, undrade han om det var möjligt att han skulle kunna få en visning av fastigheten redan under helgen innan den allmänna visningen.

Hon tog kontakt med NN-YY och informerade om SS:s önskemål samt berättade att SS hade uppgett att finansieringen av ett eventuellt köp var ordnad. Därefter ringde hon SS och bokade en visning för honom på lördagen den 20 maj 2023 kl.

17:00. När hon bokade in SS inför visningen i sitt mäklarsystem, såg hon att han var noterad som köpare av en fastighet i P-stad år 2020.

Under visningen visade SS stort intresse för villan och gick runt och tittade, ställde frågor om huset och närområdet. Han uppträdde som vilken spekulant som helst.

SS gav ett seriöst och vårdat intryck. Hon uppfattade honom som en ordentlig kund. SS berättade att han och hans familj hade en gård i Stockholmsområdet, där han var delägare. Då SS berättade att han inte behövde ta lån för att finansiera ett eventuellt köp, frågade hon var hans pengar kom ifrån. Hans familj hade det gott ställt ekonomiskt och han hade en högt betald tjänst som europachef med ansvar för AI inom ett IT-företag. SS nämnde bolagets namn, men hon kan i dag inte minnas det. Vidare berättade SS att han hade patent på en kod som AI använder där han får royalties när koden används. SS upplyste om att han investerade i aktier och fastigheter. SS tog fram sin telefon och visade henne att han hade flera konton på SEB, där det fanns tillgångar om tvåsiffrigt miljonbelopp i kronor. Han stod mitt emot henne, på armlängds avstånd, när han höll upp telefonen och visade SEB-kontona.

SS ville köpa fastigheten och lade ett bud om 5 300 000 kr. Budet var inte villkorat på något sätt, så som att kontrakt skulle skrivas snabbt eller att den planerade allmänna visningen den 22 maj 2023 skulle ställas in. SS sade att om NN-YY ville sälja till honom kunde han skriva under köpekontraktet under söndagen, om NN-YY önskade det, eller så kunde NN-YY genomföra den allmänna visningen som planerat. SS skulle resa bort på söndagen och återkomma mot slutet av den kommande veckan, men budet gällde även efter visningen.

Hon framförde SS:s bud till NN-YY och informerade om att det inte var förenat med villkor. Hon berättade att SS hade visat henne telefonen med kontosammanställningen och att det där stod att han hade tvåsiffriga miljonbelopp på kontona. Hon sade inte att det uppvisade kontot var ett Avanzakonto. Hon nämnde inte namnet på banken för kontosammanställningen som SS uppvisade.

Hon informerade NN-YY om att hon kunde färdigställa köpekontraktet för under-tecknande dagen därpå om NN-YY så önskade. NN-YY accepterade SS:s bud och ställde in den allmänna visningen.

Hon tog fram köpekontrakt som hon mejlade till NN-YY och SS den 20 maj 2023. I anslutning till att köpekontraktet mejlades till SS identifierades han med Bank-ID. Parterna träffades på hennes kontor den 21 maj 2023 och undertecknade köpekontraktet.

Enligt köpekontraktet skulle handpenningen ha betalats till hennes klientmedelskonto den 26 maj 2023. Eftersom några pengar inte kom in, ringde hon till SS och påtalade detta. Han svarade att han hade betalat och att betalningen var på väg. Även hennes säljstödspersonal mejlade till SS och påtalade att handpenningen inte hade betalats. Han svarade den 31 maj 2023 med bifogande av en skärmdump, som visade att betalning skett den 25 maj 2023.

Hon ringde SS på nytt, som återigen hävdade att handpenningen var betald. Hon ringde till SS:s bank, SEB, som på grund av banksekretess inte kunde lämna någon information. Personalen nämnde ändå att något såg konstigt ut och att det bankkonto som SS hänvisat till inte fanns.

Efter ytterligare kontakter med SEB framkom att SS saknade medel och att den kontoöversikt som han hade visat henne var fabricerad. Hon tog kontakt med kontorschefen för det mäklarkontor i P-stad – som enligt hennes system hade noterat SS som köpare av en fastighet under år 2020 – varvid det framkom att SS vid det köpet hade agerat likadant, vilket slutade med att säljarna hävde köpet.

Någon notering om att det slutade med hävning fanns inte angiven i hennes system, endast att SS stod noterad som köpare av en fastighet.

Vid denna tid – det kan vara den 7 juni 2023 – ringde NN-YY till henne och ville veta vad som hade hänt på visningen. När hon tog samtalet hade hon inte med sig sina anteckningar från visningen, där hon hade noterat bland annat att SS visade upp ett SEB-konto. Där och då kom hon inte ihåg namnet på banken men trodde att det var ett Avanza-konto, vilket hon felaktigt nämnde för NN-YY.

NN-YY informerades om det som framkommit om SS, varpå de bestämde sig för att häva köpet.

Hon tog kontakt med SS och informerade om att NN-YY ville häva köpet. SS kom in till hennes kontor den 19 juni 2023 och skrev under hävningsavtalet.

Fastigheten lades därefter ut på internet som ”kommande försäljning”. Hon kontaktade de spekulanter som hade anmält sig till visningen den 22 maj 2023, varvid tre av de fyra sällskapen som anmält intresse var fortsatt intresserade av att delta på visning under vecka 29 2023. Hon tog även kontakt med den tidigare budgivaren SK, som visade fortsatt intresse och lade ett bud på 4 700 000 kr. NN-YY godtog dock inte det budet och ville avvakta med försäljningen till efter sommaren på grund av att de inte orkade med en visning.

Den 12 augusti 2023 lades fastigheten ut till försäljning med visning den 28 augusti 2023. Fyra sällskap deltog på visningen men inget bud lämnades. Hon kontaktade SK, som meddelade att han stod fast vid sitt bud om 4 700 000 kr. Kort därefter återkallade han dock sitt bud.

NN-YY sänkte utgångspriset till 4 695 000 kr och ny visning bokades till den 18 september 2023 där två sällskap deltog. Ett av sällskapen visade intresse men ansåg att priset var för högt. Såväl NN-YY som spekulanten önskade ett snabbt avslut och de enades om en köpeskilling om 4 600 000 kr, varefter köpekontrakt skrevs den 20 september 2023.

Eftersom SS hade agerat bedrägligt och att köpet inte fullföljdes utan hävdes, ville hon inte att han felaktigt skulle stå kvar i mäklarsystemet som köpare även av denna fastighet, varför hon tog bort honom som köpare. Det visade sig dock senare att all information som fanns kopplad till honom som köpare hade raderats, därav avsaknaden av uppgifter i journalen, bland annat om att hon uppnått god kundkännedom för SS samt att köpekontrakt undertecknats den 21 maj 2023.

Rättslig argumentation

Hon informerade NN-YY om att SS sagt att finansieringen av ett eventuellt köp av fastigheten var ordnad så att han inte behövde ta lån och han visade på sin telefon en kontoöversikt från SEB med flera konton där det till synes fanns stora tillgångar. Hon informerade NN-YY om det SS visat för henne. Det bestrids att hon sagt att SS faktiskt hade de pengar han påstod sig ha.

Det är riktigt, som NN-YY anført, att det inte ingår i god fastighetsmäklarsed att en mäklare ska kontrollera att köparen har möjlighet att betala köpeskillingen, samt att mäklaren under vissa omständigheter har en upplysningsskyldighet mot säljaren.

Det bestrids att hon lugnande uppgett att det fanns pengar, så som NN-YY påstår. Det är oklart vad det är som ligger till grund för NN-YY:s påstående att hon, vid äventyr av skadeståndsskyldighet, ska redogöra för vad som inte ingår i hennes uppdrag.

Hon skaffade sig god kundkännedom om SS och bedömde risken för penningtvätt som normal. Hon ställde frågor och han gav relevanta svar. SS gav ett seriöst intryck. Under tiden när SS var aktuell, var det aldrig några problem med att få kontakt med honom via telefon eller mejl. SS:s syfte med ett köp av fastigheten var att han ville bo närmare sin flickvän. Han visade upp en kontosammanställning som

visade att han hade tre konton hos SEB med goda tillgångar. Det fanns inte någon anledning för henne att misstänka att sammanställningen var falsk. SS förklarade var pengarna kom ifrån. Han berättade bland annat att han var delägare i en fastighet i Stockholmsområdet.

Såvitt framgick av den information som hon kunde se i mäklarföretagets system, fanns SS angiven som köpare av en fastighet i P-stad under år 2020. Den omständigheten att han var angiven som köpare av en fastighet stödde den information SS hade lämnat till henne. Det fanns ingen information om att köpet hade hävts. Det framkom först senare efter hennes direktkontakt med mäklarkontoret i P-stad.

Den omständigheten att SS:s bud låg över utgångspriset utgjorde inte skäl för att bedöma risken för penningtvätt såsom hög. Det är inte ovanligt med högre bud när en köpare vill förvissa sig om att få genomföra affären. Enligt SS var finansieringen ordnad och han skulle betala köpet med de tillgångar han hade inestående hos SEB. Betalningen skulle inte genomföras med kontanter, det vill säga fysiska sedlar, utan med pengar som fanns inestående på SEB:s konton. Även SEB omfattas av penningtvätsreglerna och det får förutsättas att banken följer dessa.

Vid betalning utifrån det som presenterades för henne skulle detta göras genom en spårbar överföring från SEB till NN-YY/hennes klientmedelskonto. Det rörde sig således inte om betalning med kontanter eller andra betalningsmedel som skulle kunna underlätta anonymitet och därvid utgöra skäl för att bedöma risken för penningtvätt såsom hög (se KAMFS 2021:3, vid 6 §). Det förekommer att köpare genomför köp utan att ta lån med pengar som kommer från en fastighetsförsäljning, sparande, arv etc.

Inför kontraktsskrivningen hade hon således skaffat sig god kundkännedom om SS och hade fog för att bedöma risken för penningtvätt som normal. Det fanns inte skäl för att hon skulle behöva vidta åtgärder för utökad kundkännedom innan kontraktsskrivningen genomfördes.

Under alla förhållanden bestrids att det föreligger orsakssamband mellan påstådd vårdslöshet och påstådd skada samt att NN-YY har lidit någon skada.

Utöver det bud som lämnades av SS, lämnades även två andra bud, på 4 800 000 kr respektive 4 700 000 kr. Dessa bud godtogs inte av NN-YY. Det ska vidare noteras att NN-YY valde att göra ett uppehåll med förmedlingen under sommaren. Det bestrids att NN-YY har visat att händelseförloppet hade blivit ett annat, SS:s bud förutan. Även om FRN skulle anse att hon borde ha agerat annorlunda och inte

medverkat i kontraktsskrivningen med SS, hade fastigheten inte sålts för något annat pris än vad den slutligen såldes för.

NN-YY tillade i huvudsak följande:

Omständigheter

Mäklaren sa att ”pengar finns och kunden vill betala kontant, så vi kan skriva ikväll lördag om ni vill eller under söndagen, innan SS reser utomlands”. Mäklaren färdigställde och mejlade köpekontraktet till dem på lördagskvällen.

Skärmdumpen som visade SS:s påstådda kontanta medel i SEB fick Mäklaren tillsänt sig först fredagen den 9 juni 2023 och sms:ade den vidare samma eftermiddag till NN, utan att kontrollera uppgifterna från SS närmare.

Det är inte tillräckligt att bara göra ID-kontroll på en köpare. Information om köpare ska inhämtas i syfte att förstå om den enskilde köparen utgör en högre eller lägre risk för penningtvätt. Förutom personnummer och adress, krävs övrig information som i det enskilda fallet behövs för att identifiera om köparen utgör högre risk i enlighet med de risker som har identifierats i mäklarbyråns allmänna riskbedömning. Exempel på den här typen av riskbaserad information är uppgifter om köparens ekonomiska situation och/eller information om var köparens ekonomiska medel kommer ifrån, det vill säga spårbarheten. Uppgifternas riktighet skall även kontrolleras genom att begära in underlag från köparen. Om köparen säger sig har sparade medel, kan till exempel lönespecifikation begäras in för att bedöma rimligheten i om köparen kan ha sparat ihop dessa medel, eller vid arv be att få se en arvsskifteshandling eller vid gåva, be om gåvohandling eller dylikt för att styrka köparens ord.

Syftet med informationsinsamlingen är att den ska utgöra underlag för att bedöma den risk som kan förknippas med köparen. En sådan bedömning är nödvändig för att kunna upptäcka avvikelser från det förväntade beteendet. Utan tillräcklig kundkännedom får inte mäklaren upprätta ett köpekontrakt eller delta vid kontraktsskrivning.

Vid kontraktsskrivningen noterade de att SS gav ett allmänt ovärdat intryck, men de kände sig trygga med att ha anlitat mäklarföretaget och att Mäklaren följde riktlinjer och rutiner för kundkännedom, vilket bland annat ska innefatta att upprätta och dokumentera en särskild riskbedömning för varje enskild köpare, en så kallad kundriskprofil.

Den 29 maj 2023 inledde NN en konversation per sms med Mäklaren rörande när handpenningen skulle synas. Mäklaren sa då att det berodde på om SS förde över pengarna från sin tyska bank.

När en köpare önskar betala hela eller del av köpeskillingen med kontanta medel finns risk att medlen härrör från brottslig verksamhet – det bedöms som hög risk. Vid betalning av hela eller del av köpeskillingen via överföring från utländsk bank finns svårigheter att kontrollera medlens ursprung – det bedöms som hög risk.

De ringde upp Mäklaren den 7 juni 2023 för att fråga vad som hände och nu plötsligt svarade Mäklaren att SS skulle ha betalat från ett konto i SEB som inte fanns, både den 25 och 30 maj 2023, och att "[mäklarföretaget] börjar ana ugglor i mossen". De frågade Mäklaren vad som hänt med det Avanza-konto som Mäklaren uppgav på visningsdagen att SS:s kontanta medel fanns på.

Fredagen den 9 juni 2023 hade de inte fått någon ny återkoppling från Mäklaren, varpå de ringde upp henne och krävde ett möte omgående med mäklarföretaget och deras jurist för att få förklaring till vad som pågick. Mäklaren bekräftade att de kunde träffas först på måndag den 12 juni 2023 kl. 13.

På eftermiddagen kl. 15:16 den 9 juni 2023 sms:ade Mäklaren två bilder, varav en skulle visa påstådd inbetalning av handpenning den 30 maj 2023. De såg genast att det stod fel mottagare och fick själva börja efterforska någon slags kundkännedom och utröna en kundriskprofil. På Ratsit såg de att SS helt saknade inkomst av tjänst och kapital samt hade betalningsanmärkningar. Han var sedan den 27 augusti 2022 skriven hos sin mamma och pappa i en lägenhet i C-orten.

Efter hävning av köpet annonserades en ny ordinarie visningstid den 28 augusti, men det gav inga nya intressenter. Mäklaren kontaktade då SK på nytt, som backade ur helt. De känner inte till att SK skulle stått fast vid sitt bud på 4 700 000 kr efter sommaren, som Mäklaren lagt till i budgivningslistan med datering den 1 september 2023. Den informationen fick de, utan endast att SK inte alls var intresserad längre, efter den 28 augusti 2023. Om de hade fått denna information från Mäklaren hade de naturligt nog beaktat den, i stället för att sänka utgångspriset. Den enda information de fick från Mäklaren om SK:s bud var att han gav bud på 4 800 000 kr den 3 maj 2023 och sedan att han efter hävningen sänkte budet till 4 700 000 kr den 27 juni 2023 och att budet inte stod kvar alls efter sommaren.

Den 7 september 2023 hade de ett Teams-möte med Mäklaren, där Mäklaren menade att de måste prisjustera för att få in fler spekulanter. Mäklarens förslag var 4 695 000 kr, vilket de accepterade då de var tvungna att få fastigheten såld. Ny

visning bokades till den 18 september 2023. Mäklaren skulle utöka sin sociala medier-kampanj – de hoppades det kunde ge fler intressenter. Samtidigt lät Mäklaren inlägget på sitt privata Facebookkonto, att hon sålt huset den 23 maj 2023 för 5 300 000 kr, vara kvar.

Rättslig argumentation

Att det till synes finns stora tillgångar i form av kontanta medel på konton, kräver grundligt genomförda och skärpta kundkännedomsåtgärder, då detta indikerade behov av en hög riskklassificering av SS. Mäklaren måste fråga köparen var pengarna kommer ifrån och köparen måste inkomma med underlag till stöd för medlens ursprung.

Som tidigare angetts frågade de Mäklaren om SS hade medel för att betala köpeskillingen, varpå Mäklaren svarade ”ja, han har tvåsiffriga miljonbelopp på ett Avanzakonto”.

Om Mäklaren hade följt gällande föreskrifter om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism, hade Mäklaren fått tydlig kännedom eller misstanke om att betalningsförmågan varit svag hos SS. Mäklaren hade då varit skyldig att informera dem om detta och köpet hade då aldrig genomförts.

De bestrider att Mäklaren har skaffat sig god kundkännedom om SS. I Fastighetsmäklarinspektionens (FMI) föreskrifter och allmänna råd (KAMFS 2021:3) 6 § finns flera angivna omständigheter som kan motivera att kundriskprofilen bedöms som hög. Listor på varningssignaler finns, förutom i FMI:s föreskrifter, även hos Finanspolisen. Mäklaren har felaktigt riskklassificerat SS:s riskprofil som normal, när den enligt 6 § bör bedömas som hög. Mäklaren måste dokumentera sina riskbedömningar samt sina åtgärder. När SS visade upp kontosammanställningar, borde Mäklaren frågat SS var pengarna kom ifrån och bett honom att inkomma med underlag till stöd för sina förklaringar om medlens ursprung.

Det kan tilläggas att kontanta medel avser fysiska pengar som inkluderar sedlar och mynt, samt även likvida medel som kan omvandlas till kontanter snabbt, som bankkonton med omedelbar tillgång. De är en del av en individs likviditet och spelar en viktig roll i ekonomiska transaktioner.

Om Mäklaren hade gjort en korrekt riskklassificering av SS, samt genomfört skärpta åtgärder för kundkännedom genom att bland annat ta in underlag för medlens ursprung, hade kännedom eller misstanke om att betalningsförmågan inte fanns framkommit. Detta skulle då Mäklaren ha upplyst dem om.

Om Mäklaren hade upplyst dem om detta, hade de inte ingått ett köpekontrakt med SS. Genom att inte tillämpa ett riskbaserat förhållningssätt har Mäklaren utsatt dem för en oacceptabel risk. Mäklaren har dessutom invaggat dem i falsk säkerhet avseende SS:s betalningsförmåga. Hon har i vart fall inte upplyst dem om att hon inte har en skyldighet att kontrollera SS:s ekonomiska ställning. Detta har inneburit att de lidit skada.

När det felaktigt upprättade köpekontraktet skrevs under den 21 maj 2023, ställdes huvudvisningen in. Men vid det tillfället fanns ett bud från SK på 4 800 000 kr, som inkom den 3 maj 2023. Vad huvudvisningen hade gett för bud vet ingen, bara att SK inväntade visningen för att se om någon bjöd över och hur de skulle återkoppla.

Först efter hävningen den 20 juni 2023 sänkte SK budet till 4 700 000 kr, det skedde den 27 juni 2023. Vid tidpunkten för Mäklarens oaktsamhet gällde budet 4 800 000 kr. Hävningen skedde i midsommarveckan 2023. Marknaden gick därefter in i semesterläge och de lade sig då naturligt på "kommande försäljning". Mäklaren var dock fullt medveten om att då de skulle tillträda en lägenhet i september 2023, var deras önskan att på ett tryggt sätt kunna försälja sin fastighet före sommaren. Hade den på grund av Mäklarens agerande inställda huvudvisningen den 22 maj 2023 inte gett ett högre bud än 4 800 000 kr, hade de accepterat det budet.

Mäklaren tillade i huvudsak följande:

Efter det att hävningsavtalet var undertecknat lades fastigheten ut på internet som "kommande försäljning". Som hon redogjort för tog hon kontakt med dem som hade anmält sig till den planerade ordinarie visningen den 22 maj 2023. Tre av de kontaktade sällskapen var intresserade av att delta på en "privat" visning vecka 29 2023, men NN-YY orkade inte genomföra en visning på föreslaget datum. Hon och NN-YY kom överens om att planera för och genomföra en allmän visning den 28 augusti 2023, vilket gjordes.

Hon informerade NN-YY om att SK den 1 september 2023 meddelade att han stod fast vid sitt tidigare bud om 4 700 000 kr. Hon lämnade den informationen till NN-YY samma dag, det vill säga den 1 september 2023, över telefon. NN-YY skulle diskutera budet sinsemellan och återkoppla till henne. Då NN-YY inte återkom till henne och kvällen började närma sig, skickade hon en påminnelse till NN-YY kl. 17:52 varpå NN-YY svarade kl. 18:59 genom sms.

Hon ringde till NN-YY, som ansåg att budet om 4 700 000 kr var för lågt. De lämnade vid samtalet ett motbud på 4 750 000 kr. Hon försökte få kontakt med SK för att

framföra motbudet. Först den 4 september 2023 fick hon kontakt, varvid han meddelade att han inte längre stod fast vid sitt bud.

NN-YY påstår att "hade den på grund av Mäklarens agerande inställda huvudvisningen den 22 maj 2023 inte gett ett högre bud än 4 800 000 kr, hade de accepterat det budet." Det är ett påstående som är lämnat i efterhand utifrån att NN-YY sitter med "facit" och är endast en spekulation utan något bevisvärde. Efter det att NN-YY tackat nej till SK:s bud om 4 800 000 kr meddelade han i och för sig den 4 maj 2023 att han stod fast vid sitt bud om NN-YY skulle ångra sig. Hur konkret ställningstagandet egentligen var och hur det skulle stå sig i framtiden vet man inte. Det som kan konstateras är att NN-YY inte accepterade SK:s bud om 4 800 000 kr respektive 4 700 000 kr. NN-YY:s påstående att de efter visningen den 22 maj 2023 skulle ha godtagit SK:s bud – om det fortfarande fanns kvar – är inte trovärdigt.

NN-YY tillade bland annat följande:

De informerades om att den potentielle köparen SK inte var intresserad längre. Visningen den 28 augusti 2023 gav inga nya intressenter. Däremot informerades de om att ett par fortfarande var intresserade, men att paret var tvungna att sälja sitt eget hus först. Visning för parets hus skulle äga rum den 5 september 2023. De behövde få betänketid till slutet av veckan huruvida de skulle avvakta parets visning eller gå ut direkt med ett nytt visningsdatum för sin egen fastighet.

Mäklaren sms:ade dem den 1 september 2023 och frågade om de pratat ihop sig. De svarade att Mäklaren kunde ringa dem, vilket hon gjorde. De sa då att de gärna ville avvakta det kvarvarande parets egen husvisning den 5 september 2023 och ett Teams-möte bokades in med Mäklaren den 7 september 2023.

Under sommaren hade de vidtagit en del åtgärder på fastigheten, hänförliga till trädgård om cirka 35 000 kr samt åtgärdat alla noteringar i besiktningsprotokollet. De framförde därför samtidigt i telefonsamtalet den 1 september 2023 önskemål till Mäklaren att hon skulle ta en förnyad kontakt med SK, som inte sett fastigheten sedan den 3 maj 2023, och informera om åtgärderna samt föreslå en köpeskilling om 4 750 000 kr.

Den 2 september 2023 sms:ade Mäklaren följande till dem:

"Jag har sökt [SK] både igår och idag och skickat meddelande men inte fått kontakt. Hör av mig till er är vi pratats vid."

Att budet om 4 700 000 kr kvarstod i vart fall den 1 september 2023 har inte förmedlats till dem. Oavsett det gällde vid tidpunkten för Mäklarens oaktsamhet det tidigare lämnade budet om 4 800 000 kr i enlighet med vad som tidigare anförts.

Mäklaren tillade i huvudsak följande:

Det bestrids att det skulle föreligga en skyldighet för en fastighetsmäklare, vid äventyr av skadeståndsskyldighet, att redogöra för en säljare vad som inte omfattas av en fastighetsmäklares uppdrag. Således bestrids att hon kan vara skadeståndsskyldig gentemot NN-YY på den grunden att hon inte informerat dem om att det – ostridigt i sig – inte ingick i hennes uppdrag att undersöka betalningsförmågan hos SS.

Vid tiden för förmedlingen av försäljningen var det inte känt för henne att mäklarkedjans huvudkontor – alltså inte hennes eget mäklarföretag – hade lagt ut dokumentet "Sälja bostad" på hemsidan för alla mäklarkedjans kontor i landet. Det var inte heller något som NN-YY tog upp med henne under förmedlingen eller på något sätt antydde att dokumentet fanns. NN-YY har inte heller tidigare gentemot henne påtalat dokumentet, ens i anmälan till hennes försäkringsbolag, utan det är först i anmälan till FRN som dokumentet lyfts fram. Mot bakgrund härav bestrider hon att NN-YY har känt till det åberopade dokumentet vid tiden för förmedlingen. Det bestrids även att dokumentet har haft någon betydelse för NN-YY vid tiden för förmedlingen av fastigheten.

Alldeles oavsett är dokumentet inte något som binder henne och skulle utöka hennes skyldighet enligt vad som framgår av praxis och förarbeten.

NN-YY har påstått att hon borde ha bedömt risken för penningtvätt som hög och därvid har hon inte vidtagit åtgärder för att erhålla tillräcklig kundkännedom, vilket i sig inneburit att hon inte borde ha deltagit vid kontraktsskrivningen. Hon har tidigare bemött påståendet men vill därutöver anföra följande:

Penningtvättslagen syftar till att förhindra att finansiell verksamhet och annan näringsverksamhet utnyttjas för penningtvätt eller finansiering av terrorism (se 1 kap 1 §). Skyddssyftet med denna lagstiftning är således att åtgärder ska vidtas som ett led i samhällets kamp mot brottsligheten. En mäklares åtgärder enligt denna lag avser alltså att förhindra penningtvätt och finansiering av terrorism. Syftet är inte att säkerställa att exempelvis en köpare av en fastighet fullgör sitt avtalade åtagande att betala köpeskillingen. En mäklares agerande enligt denna lag är inte vare sig straffsanktionerat eller sanktionerat med skadestånd i annat fall än om åtgärder inte vidtas för att skydda anställda mot repressalier m.m. Ett skadeståndskrav till

följd av SS:s bedrägliga agerande kan därför inte grundas på ett påstående att hon åsidosatt sina skyldigheter enligt penningtvättslagen.

Beträffande radering av uppgifter i mäklarjournalen hänförliga till SS som köpare har detta gjorts av henne med det syfte som tidigare redogjorts för. Hon har kvar den checklista hon fyllt i vid bedömningen av SS enligt penningtvättslagen, där hennes slutliga bedömning utmynnade i att hon bedömde att risken för penningtvätt var normal och att hon uppnått erforderlig kundkännedom om honom så att hon kunde delta vid kontraktsskrivningen.

Hon är förhindrad av sin arbetsgivare att ge in checklistan till nämnden. En sådan får bara lämnas till FMI och Finanspolisen.

Efter det att hävningen var avklarad kontaktade hon, som tidigare anförts, spekulanter som tidigare anmält sig till visning, varvid spekulanterna informerades om att en förhandsvisning erbjöds under juli månad och spekulanterna ombads att meddela om intresse fanns. Hon hade dessförinnan stämt av med NN-YY över telefon att visning var möjlig att hålla. Hon hade självklart inte kontaktat spekulanterna utan att dessförinnan fått klartecken från NN-YY. Kontakten med spekulanterna utmynnade i att de var intresserade och var inriktade på en visning vecka 29 2023. Emellertid meddelade NN-YY vid ett senare samtal att de inte orkade genomföra en visning under juli, varför hon meddelade spekulanterna att inte kunde hålla en visning under juli utan visning skulle hållas under augusti.

NN-YY tillade följande:

Närmare angående ansvar för skada

Att inte följa penningtvättslagen är inte förenligt med god fastighetsmäklarsed. Att bryta mot god fastighetsmäklarsed innebär skadeståndsansvar.

Hade Mäklaren följt regelverket hade de fått reda på att den presumtiva köparen inte hade pengar att köpa den i tvisten aktuella fastigheten för. De hade då i vart fall sålt fastigheten till budgivaren som erbjöd 4 800 000 kr.

I Fastighetsmäklarinspektionens beslut i ärendet XXX ansågs att en mäklare närmare borde ha undersökt köparens ekonomi, särskilt i ljuset av de skyldigheter som numera föreligger enligt penningtvättslagen.

Närmare angående information på hemsidan

Vid det inledande mötet mellan parterna i samband med att avtal om förmedling ingicks, hänvisade Mäklaren till hemsidan för mer information om hur och vilka tjänster mäklarkedjan tillhandahöll. För dem var det därför självklart att informationen på hemsidan utgjorde en del av parternas avtal.

Marknadsför mäklarkedjan genom sina på hemsidan publicerade guider att det tryggaste sättet att sälja en bostad på är med hjälp av mäklare, så förutsätter en kund att en mäklare vid mäklarkedjan hanterar de risker som den åberopade guiden lyfter.

Närmare angående god kundkännedom och risk för penningtvätt

Det är orimligt att bedöma risken för penningtvätt som normal när en 26-åring ska köpa en fastighet för 5,3 miljoner kr kontant med hänvisning till att denne har pengar då denne är chef på ett utländskt, icke namngivet bolag inom AI.

Mäklaren har fortfarande inte styrkt sitt påstående om att god kundkännedom har uppnåtts och att risken för penningtvätt var normal. Bevisbördan för påståendet åligger Mäklaren.

Beslut från Fastighetsmäklarinspektionen

FMI har den 13 februari 2025 beslutat att tilldela Mäklaren en varning för samma händelseförlopp som ligger till grund för deras begäran om ersättning i nu aktuellt ärende.

Mäklaren tillade i huvudsak följande:

Det bestrids att hon på något sätt har hänvisat till det aktuella dokumentet på hemsidan i sina kontakter med NN-YY. Det bestrids även att informationen däri ska ha varit en del av parternas avtal och att det skulle ha varit "självklart" för NN-YY.

Beträffande beslutet från FMI och vad som anförts om att det varit orimligt att bedöma risken för penningtvätt "som normal när en 26-åring ska köpa en fastighet för 5,3 miljoner kr kontant..." får följande anföras:

Det var aldrig fråga om att SS skulle köpa fastigheten med kontanter som inte var spårbara och som naturligtvis skulle ha underlättat anonymitet. Om så hade varit fallet hade det förelegat skäl för att bedöma risken för penningtvätt som hög. SS uppgav i detta fall att finansieringen var ordnad genom att han skulle betala med

tillgångar som fanns inestående hos SEB, vilket är en väsentlig skillnad. SEB omfattas av strikta penningtvättsregler och det får förutsättas att SEB följer dessa. Denna distinktion har FMI inte uppmärksammat i sitt beslut. Hon avser att överklaga beslutet.

UTREDNINGEN

På Mäklarens mäklarkedjas webbplats fanns en sida med rubriken "Sälja hus eller bostadsrätt privat". På sidan angavs bland annat följande:

Att sälja ditt hus eller din lägenhet utan mäklare kan vara lockande för att få ner kostnaderna. Det finns inga krav på att anlita en mäklare vid försäljningen. Däremot har det sina fördelar – vi vet vilka.

Det är fullt möjligt, men också lite besvärligt, att genomföra en bostadsförsäljning utan en mäklare vid din sida. Detta är stegen du behöver gå igenom:

[...]

Kolla upp köparens ekonomi

Innan det är dags för kontraktsskrivning, kontrollera din köparens ekonomi. Har han eller hon lånelöfte från banken? Be att få se det. Finns pengar redo för att betala för de 10 procent som brukar lämnas i handpenning? Kontakta köparens bank och se att allt är i sin ordning. Vi rekommenderar dessutom att du tar en titt på ekonomin överlag: Är det en person med betalningsanmärkningar? Gör en kreditupplysning och be också att få ta en titt på köparens deklaration.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren avsiktligt 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 dessa tre omständigheter: avsikt eller oaktsamhet, orsakssamband och skada. Orsakssamband och skada behöver inte alltid vara fullt styrkta utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

Uppdragsavtalets innehåll

En mäklare har som utgångspunkt ingen skyldighet att kontrollera en köpars betalningsförmåga. Om mäklaren däremot skulle råka få kännedom om att betalningsförmågan är otillräcklig, ska mäklaren informera säljaren om det inom ramen för sin allmänna upplysningsskyldighet enligt 3 kap. 12 § fastighetsmäklarlagen.

En mäklare kan också åta sig en kontrollskyldighet som är mer långtgående än den som följer av dispositiv rätt. Ett sådant åtagande kan ske muntligen eller i det skriftliga uppdragsavtalet. Det kan också ske genom de uppgifter om mäklartjänsten som mäklaren eller dennes företag/mäklarkedja lämnar i marknadsföringen, jfr 18 § 1 och 2 st. köplagen.

För ansvar enligt 18 § 2 st. köplagen krävs inte att den som lämnar uppgifterna har fullmakt att ingå avtal eller lämna utfästelser för säljarens räkning. Exempelvis kan uppgifter som en branschorganisation lämnar för medlemmarnas räkning medföra ansvar. Det krävs inte heller att säljaren har hänvisat till uppgifterna i kontakterna med köparen. Däremot förutsätter ansvaret att säljaren känner till eller åtminstone borde ha känt till att uppgifterna lämnades. Vidare krävs att uppgifterna kan antas ha inverkat på köpet.

Mäklarkedjans marknadsföring har återgetts ovan under rubriken "Utredningen". I marknadsföringen angavs vad en säljare som *inte* anlitar mäklare måste göra själv, bland annat "kontrollera [köparens] ekonomi". Marknadsföringen måste motsatsvis uppfattas som att man inte behöver kontrollera köparens ekonomi om man anlitar mäklare – det gör mäklaren.

Uppgifterna i marknadsföringen lämnades av Mäklarens mäklarkedja och får anses ha skett för hennes räkning. Enligt grunderna för 18 § 2 st. köplagen blir därmed utgångspunkten att det var avtalat att Mäklaren skulle kontrollera köparens ekonomi.

I frågan om Mäklaren kände till eller borde ha känt till de uppgifter som mäklarkedjan lämnade gör nämnden följande bedömning:

En mäklare får förutsättas ha kännedom om mäklarföretagets eller mäklarkedjans marknadsföring av mäklartjänsten, jfr FMI 4-201-03. Att Mäklaren antagligen inte hade något inflytande över marknadsföringen saknar betydelse i detta sammanhang.

I frågan om uppgiften inverkade på uppdragsavtalet gör nämnden följande bedömning:

Enligt 18 § 2 st. köplagen räcker det att uppgifterna "kan antas" ha inverkat på köpet. Det är ett lågt ställt beviskrav, det lägsta enligt rättegångsbalkens terminologi. I litteraturen har sagts att det räcker att köparen kan visa att uppgiften har ingått i dennes beslutsunderlag.¹ Nämnden anser att motsvarande bör gälla för NN-YY:s köp av mäklartjänsten.

Det är normalt sett svårt att bevisa att man har läst en hemsida. Typiskt sett är det dock så att en säljare som överväger att ingå uppdragsavtal först besöker den tilltänkta mäklarens hemsida. Nämnden anser därför att beviskravet är uppfyllt. Det som Mäklaren har invänt, att NN-YY inte hänvisade till uppgifterna på hemsidan i sin anmälan till hennes ansvarsförsäkringsbolag, medför ingen annan bedömning.

Oaktsamt avtalsbrott

Det är klarlagt att Mäklaren inte kontrollerade köparen SS:s ekonomi. Att SS visade upp sin mobiltelefon, och enligt uppgift en bild på ett konto med en betydande behållning, utgör inte en tillräcklig kontroll. Sådana bilder kan vara förfälskade. Det innebär att Mäklaren begick ett avtalsbrott mot NN-YY. Enligt nämnden skedde det av oaktsamhet.

Orsakssamband

NN-YY har oemotsagda uppgett – och nämnden lägger uppgifterna till grund för bedömningen – att SS hade betalningsanmärkningar och noll kr i taxerad inkomst. Det skulle Mäklaren ha upptäckt om hon hade kontrollerat SS:s ekonomi. Det kan hållas för visst att NN-YY inte hade sålt fastigheten till SS om de hade haft den informationen.

¹ Se Ramberg/Herre, Köplagen. En kommentar. JUNO version 3B, kommentaren till 18 §, avsnitt 5.3.5. Orsakssambandet mellan oriktig uppgift och köpet.

Skada

Det är ostridigt att NN-YY sålde om fastigheten den 20 september 2023 för 4 600 000 kr. För att få skadestånd måste de kunna visa att de vid tidpunkten för SS:s köp i maj 2023 hade kunnat sälja – och också valt att sälja – fastigheten för en högre köpeskilling än så. Beviskravet bör inte sättas särskilt högt, det räcker att påståendet är övervägande sannolikt.

Nämnden anser att det är övervägande sannolikt att NN-YY skulle ha valt att sälja fastigheten för det högsta bud som fanns innan sommaren tog vid, särskilt mot bakgrund av att de – vilket de oemotsagt har uppgett – hade köpt ett nytt boende med tillträde i september 2023.

Parterna är överens om att det högsta budet i maj 2023 uppgick till 4 800 000 kr. Det innebär att NN-YY:s skada uppgår till 200 000 kr (4 800 000 – 4 600 000). Det beloppet bör Mäklaren betala i skadestånd.

Övrigt

Om det är Mäklaren eller hennes mäklarkedja som slutligen bör stå för ersättningen enligt detta beslut kan inte prövas av nämnden.

På nämndens vägnar:

Ingemar Persson

INFORMATION

I beslutet har deltagit: f.d. justitierådet Ingemar Persson, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Johan Nordenfelt, fastighetsmäklarrepresentant, och Guy Wallster, fastighetsmäklarrepresentant. Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin. Nämndens beslut är enhälligt.

Beslutet kan inte överklagas. Beslutet kan omprövas endast 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.