

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Biträdande förbundsjuristen OB

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala 71 050 kr plus ränta enligt 6 § räntelagen från den 12 februari 2025 tills betalning sker.

Mäklaren har motsatt sig kravet och inte godtagit det begärda beloppet som rimligt i och för sig. Han har inte heller accepterat sättet att beräkna ränta. För egen del har han begärt att ett eventuellt skadestånd ska jämkas till noll.

BAKGRUND

Mäklaren hade i uppdrag att förmedla två skogsfastigheter i Småorten. Som spekulant anmälde sig NN.

I konkurrens med en annan budgivare la NN ett bud om 610 000 kr, vilket muntligen accepterades av säljarna.

Mäklaren upprättade därefter ett köpekontrakt med 610 000 kr som köpeskilling. Det kom att undertecknas av NN, men inte av säljarna.

Senare kom ytterligare en budgivare in i bilden, vilket medförde att NN efter en ny budgivning köpte fastigheterna för 680 000 kr.

Enligt NN agerade Mäklaren oaktsamt på ett sätt som medförde att det första köpekontraktet aldrig blev undertecknat av säljarna. Han har begärt skadestånd med 70 000 kr för den ökade köpeskillingen (680 000 - 610 000) samt ersättning för ökade lagfartskostnader om 1 050 kr.

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

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT**NN***Beskrivning av händelseförloppet*

I mars 2024 annonserades fastigheterna Småorten-Skogsfastigheten 1:1 och 2:1 ut till försäljning via Hemnet. Av annonsen framgick att sista dag för bud var den 17 maj 2024.

Samma dag lämnade han som förste budgivare ett bud på fastigheterna. Då Mäklaren efter någon vecka inte återkommit, sökte han kontakt med denne. Då detta inte lyckades, sökte han säljarna för att efterhöra hur de ställde sig till hans bud. Av samtalet med säljarna förstod han att de inte haft kontakt med Mäklaren sedan en längre tid och därför inte var medvetna om att ett bud inkommit. De skulle söka Mäklaren och be denne återkomma till honom.

Mäklaren återkom först den 7 juni 2024 via sms (Mäklaren har angett den 4 juni 2024 i budlistan) med information att annan budgivare inkommit med högre bud, varför en budgivningsprocess kom att inledas.

Den 10 juni 2024 avslutades budgivningen med hans bud om 610 000 kr som vinnande bud.

Den 14 juni 2024 meddelade Mäklaren att säljarna hade accepterat budet. Mäklaren meddelade att han avsåg att mejla över ett utkast till köpekontrakt som han, NN, skulle läsa igenom och inkomma med synpunkter på.

Den 16 juni 2024 mejlade han de justeringar som han ville få infört i kontraktet till Mäklaren.

Den 24 juni 2024 fick han per post tre exemplar med de justerade kontrakten, tillsammans med en instruktion att skriva på samtliga exemplar och skicka dem vidare till säljarna i ett medföljande, frankerat kuvert. Detta gjordes samma dag och han skickade också en skannad kopia till Mäklaren för kännedom. Samma dag betalade han även handpenningen om 61 000 kr till Mäklarens klientmedelskonto.

Efter den 24 juni 2024 hade han ingen kontakt med Mäklaren förrän den 11 juli 2024, då denne återkom med beskedet att medan han väntade på avtalen från säljarna hade ytterligare en intressent anmält sig och lagt ett högre bud än den köpeskilling som avtalats med säljarna, och som han genom sin underskrift av köpekontraktet den 24 juni 2024 varit bunden vid.

Då han vid tidpunkten för detta besked var omedveten om att Mäklaren inte tillsett att säljarna skrivit på avtalet, förutsatte han att samtliga parter undertecknat kontraktet och krävde att avtalet skulle fullföljas. Det hade trots allt gått nästan tre veckor sedan han undertecknade kontraktet och betalade handpenningen, en väl tilltagen tidsutdräkt för Mäklaren att hinna få handlingarna i sin besittning och tillse att samtliga parter blev bundna vid avtalet.

Den 15 juli 2024 meddelade Mäklaren att säljarna hade fri prövningsrätt, att han inte hade fått tillbaka köpekontrakten påtecknade av dem och därför haft möjlighet att låta en annan budgivare inträda i en ny budgivningsprocess.

Efter ytterligare en budgivningsprocess kunde köpet fullbordas den 19 juli 2024, men till ett högre belopp än vad som ursprungligen avtalats. Hans vinnande bud blev 680 000 kr.

Mäklaren har genom hela affären agerat saktfärdigt, oaktsamt och utan att på ett korrekt sätt hålla vare sig honom eller säljarna informerade om bud och andra händelser av betydelse. Trots att han gjorde allt som ankom på honom som köpare för att se till att affären skulle genomföras korrekt, uppstod det betydande problem på grund av Mäklarens oskickliga agerande och hantering.

Saktfärdighet och inkompetens

Under hela processen agerade Mäklaren oengagerat och långsamt samt tycktes sakna den kompetens som krävs för att leda en fastighetsförmedling på ett professionellt sätt. Kommunikation och informationsöverföring mellan honom och säljarna var synnerligen bristfällig, vilket skapade stor osäkerhet och merarbete. Han fick bland annat söka säljaren i dennes bostad för att fråga om hans bud nått dem, vilket det inte hade. Även säljaren uttryckte vid tillfället frustration över det bristande engagemang Mäklaren uppvisade. Den tid som förflöt mellan det att den annonserade anbudstiden löpte ut – den 17 maj 2024 – och Mäklarens besked att säljarna accepterat hans bud och ville skicka ett kontrakt till honom för påskrift (han föreslog digital signering men Mäklaren ville skicka med post) uppgick till nästan en månad, vilket måste anses vara för lång tid. Mäklaren har ännu inte, trots anmaning, översänt den journal som en mäklare är skyldig att tillhandahålla. Budgivningslista översändes först efter anfordran.

Ej fullbordat köpekontrakt – grov oaktsamhet

Den avgörande konsekvensen för honom var att det ursprungliga köpekontraktet, som Mäklaren ansvarade för, inte blev underskrivet av säljarna. Då Mäklaren inte skyndsamt såg till att säljarna också skrev på kontraktet, blev bara han bunden av avtalet och därmed finansiellt begränsad om tillfälle uppstått att kunna köpa annan fastighet. Handpenningen som han betalade den 24 juni 2024 fick han återbetald först den 17 juli 2024, det vill säga efter nästan en månad.

Mäklaren väntade enligt egen utsago, utan att ta egna initiativ eller kontaktförsök, på köpekontraktet i retur från säljarna under i varje fall 17 dagar efter att han, NN, påtecknat desamma och erlagt avtalad handpenning.

Om Mäklarens notering i budgivningslistan stämmer var förfluten tid mellan hans påskrift/betalning av handpenning egentligen 22 dagar, det vill säga drygt tre veckor innan budgivaren TF lämnade sitt bud. I detta skede av affären, när villkor och övrigt innehåll var känt och bekräftat av köpare och säljare, är en sådan tidsutdräkt från mäklarens sida oansvarig och inte förenlig med god mäklarsed. Gör man en analog tolkning av 3 § avtalslagen skulle det röra sig om maximalt några

dagars dröjsmål innan mäklaren har skäl att agera om han inte fått köpekontrakten i retur från säljarna, även med beaktande av den tid det normalt tar för postbefordran.

Skada

På grund av Mäklarens bristfälliga hantering kunde köpet inte genomföras som avtalat. Det har orsakat honom ekonomisk skada om 71 050 kr. Skadan avser den ytterligare köpeskillingen om 70 000 kr samt därtill hörande lagfartskostnader om 1 050 kr.

Mäklaren

Grunder

Reklamation har inte skett inom skälig tid.

Han har inte agerat oaktsamt.

Någon skada har inte uppkommit.

Ett eventuellt skadestånd ska jämkas.

Omständigheterna i ärendet

Initial budgivning ägde rum i maj–juni 2024. Den 10 juni 2024 stod det klart att NN hade det högsta budet om 610 000 kr.

Eftersom parterna befann sig på olika orter, skickades köpekontrakt per post. Köpekontraktet översändes först till NN för påskrift. NN undertecknade köpekontraktet och skickade det sedan till säljarna.

NN valde på eget initiativ att betala en handpenning till hans klientmedelskonto.

Innan säljarna skrivit under köpekontraktet inkom ett nytt bud på 650 000 kr, som han vidarebefordrade till säljarna. Säljarna meddelade att de inte hade för avsikt att skriva under köpekontraktet med köpeskillingen 610 000 kr.

NN fick information om säljarnas beslut och handpenningen återbetalades.

Budgivningen fortsatte och NN blev slutligen köpare. Köpeskillingen blev 680 000 kr.

Reklamation

Reklamationen framställdes den 13 januari 2025.

Reklamationsfristen började löpa när NN undertecknade det andra köpekontraktet om 680 000 kr, vilket skedde den 7 augusti 2024. Vid den tidpunkten måste det stått klart för NN att säljarna hade valt att inte underteckna det första köpekontraktet.

Oaktsamhet

Vid köp av fastighet är det ett formkrav att det ska finnas ett av både säljare och köpare undertecknat köpekontrakt. Eftersom ett nytt högre bud inkom valde säljarna att inte underteckna det första köpekontraktet, som hade sänts via post. Något köp av fastigheten kom därför inte till stånd. Han informerade NN om detta och ingivna handlingar ger stöd för att han i övrigt hanterade avtalsskrivningen i enlighet med god fastighetsmäklarsed.

NN påstår att han förutsatte att det första köpekontraktet var undertecknat av säljarna, trots att undertecknat köpekontrakt aldrig hade utväxlats mellan parterna. Det förhållandet att NN hade missuppfattat rådande formkrav för fastighetsköp samt att han levde i tron att bindande köp förelåg saknar betydelse för skadeståndsanspråket.

En kontaktskrivning som sker på distans, där köpekontraktet skickas med post, medför vissa juridiska verkningar för avtalets fullbordan. Innan köpekontrakt är ömsesidigt undertecknat har såväl säljare som köpare rätt att ändra sig – något som säljarna också valde att göra. Den omständigheten att det förflöt cirka två veckor mellan NN:s underskrift och att denne blev informerad om att säljarna inte avsåg underteckna handlingen är inte en oskälig tid. Han har inte kunnat råda över tiden för posthantering, och givetvis har han inte haft rätt att forcera säljarna till att underteckna köpekontraktet.

Ekonomisk skada och orsakssamband

Någon ekonomisk skada är inte styrkt. Härtill saknas orsakssamband mellan hans agerande och påstådd skada.

Yrkandet om skadestånd avser skillnaden i pris mellan det första och andra köpekontraktet plus lagfartskostnad. Fastigheten blev aldrig såld för 610 000 kr eftersom säljarna inte undertecknade köpekontraktet. Ett eventuellt skadestånd del av köpeskillingen skulle medföra en ekonomisk vinst för NN.

Beslutet att inte underteckna det första köpekontraktet fattades av säljarna och det är en omständighet som han inte kunnat råda över – orsakssamband saknas därmed.

Medvållande

NN har varit medvållande i sådan utsträckning att ett eventuellt skadestånd ska jämkas till noll.

NN fick veta att säljarna inte tänkte underteckna det första köpekontraktet då ett nytt bud inkom. Trots att NN var införstådd med rådande förhållanden, valde han att höja sitt bud och köpa fastigheten för 680 000 kr. NN kunnat avstå från att köpa fastigheten och därmed har NN själv orsakat den påstådda skadan.

NN tillade i huvudsak följande:

Sammanfattning

Mäklaren uppehåller sig mycket kring frågan om formkraven för fastighetsförvärv blivit uppfyllda. I den frågan är det ostridigt att formkraven inte kom att uppfyllas genom det första avtalet som Mäklaren hade ansvar för att ta fram och få underskrivet, men väl genom det andra.

Dock innehåller bägge avtalen ett villkor (§ 16) att köpebrev ska utfärdas, vilket är ett svävarvillkor med innebörden att lagfart inte kan beviljas enbart med avtalet som underlag.

För att kunna fastställa och påvisa uppkommen skada måste köpet således vara fullbordat, det vill säga efter den 29 november 2024 då köpebrevet undertecknades. Innan dess hade säljaren, visserligen vid äventyr av att få betala skadestånd, kunnat söka dra sig ur köpet. Mäklarens hänvisning till att säljaren redan när det första avtalet tagits fram av medvetet valt att inte skriva under det första avtalet måste ses som en efterhandskonstruktion. Någon övrig vägledning i Mäklarens syn på sitt agerande, hantering och ansvar i den centrala frågan om hans skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen står inte att finna.

Reklamation

Köpet fullbordades den 3 december 2024 när påtecknat köpebrev överlämnats och ansökan om lagfart inkom till Lantmäteriet och registrerats. Först då kan reklationsfristen anses börja löpa.

Den 13 januari 2025 meddelade han Mäklaren om sitt krav på ersättning för den bristande hantering, det vill säga efter fem veckor. Någon angiven tidsfrist för reklamation finns inte, utan man får söka vägledning i praxis eller göra en analog tolkning av som kan vara skälig frist. I rättspraxis har det godtagits att en köpare reklamerade 4,5 månader efter det att denne bort märka felet. Även om man skulle beakta ombudets uppfattning att tidsfristen för reklamation började löpa när han undertecknade köpekontraktet, skedde reklamationen inom den 4,5-månadersfrist som fastställts.

Övriga invändningar

Som tidigare redogjorts för hade en budgivningsprocess avslutats med det av honom avgivna budet som det högsta, vilket Mäklaren meddelades honom och säljaren. Mäklaren upprättade därefter köpekontraktet i enlighet med vad som avtalats. Det normala och praxis är att parterna på mäklarens initiativ och ansvar därefter utan dröjsmål träffas fysiskt för att underteckna kontraktet. Detta bland annat av skäl som Mäklaren framfört gällande bundenhet enligt jordabalkens bestämmelser. Jordabalkens formkrav är emellertid inte primärt intressanta i detta sammanhang då köpekontraktet innehåller en skrivning med innebörden att det krävs ett av parterna underskrivet köpebrev för att få lagfart. Köpekontraktet uppfyllde således inte den formbundna, slutgiltiga handling Mäklaren antyder. Det är mäklaren som ansvarar för att partsbindning skall uppstå, med beaktande av både säljarens och köparens intresse. Att inte kalla parterna till möte, vilket inte hade varit något problem, var oaktsamt. Alternativt hade elektronisk signatur fungerat då köpekontraktet i övrigt inte har den verkan som krävs för att erhålla lagfart. Detta föreslog han också Mäklaren. Att Mäklaren i stället valde postbefordran utan spårbarhet, och därefter förblev passiv under flera veckor, är ett flagrant brott mot den omsorgsplikt han har gentemot parterna. En mäklare är skyldig, när parterna är överens om villkoren, att utan dröjsmål ombesörja att bägge blir bundna till avtalet, och detta ansvar har Mäklaren fullständigt ignorerat. Mäklarens bristande hantering kom att medföra att köpet inte fullbordades som det ursprungligen var överenskommet. Endast han som köpare blev bunden, vilket möjliggjorde för Mäklaren och säljaren att invänta annat bud, eller att i sinom tid skriva på det första avtalet om annat bud inte skulle inkomma. Säljarens prisförväntningar för fastigheterna var sannolikt högre då dessa ursprungligen annonserades ut för ett pris om 800 000 kr. När budgivningen stannade på 610 000 kr och kontrakten formulerades i enlighet med detta kan det inte uteslutas att säljaren i samförstånd med Mäklaren valde att partsbinda honom för att möjliggöra för annan, känd eller fiktiv budgivare, att i ett senare skede avge ett bud.

Att leda ett sådant uppsåtligt och trolöst förfarande i bevis är en annan, betydligt mer omfattande process, men det kan för den sakens skull inte bortses från som förklaring till Mäklarens saktfärdiga och märkliga agerande.

Han bestrider att han skulle ha varit medvållande till skadan.

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.

Bedömningen i detta fall

För ett fastighetsköp gäller vissa formkrav, bland annat ska avtalet undertecknas av båda parter. Om parterna undertecknar avtalet på olika orter, är ingen av dem bunden förrän den som undertecknade avtalet sist har utgett det till den som undertecknade det först eller till annan behörig person eller myndighet. Det följer av rättsfallen NJA 2000 s. 747 I och II samt NJA 2012 s. 1095 (p. 14 och 23). Det stämmer alltså inte, som NN uppgett, att han blev bunden av sin underskrift av det första köpekontraktet.

Som nämnden uppfattar rättsläget är det – antagligen – inte heller tillräckligt att utge köpekontraktet i kopia, se rättsfallet NJA 2012 s. 1095 (p. 24).

Inte heller hade man kunnat åstadkomma ett bindande avtal med ett elektroniskt undertecknat köpekontrakt, så som NN enligt uppgift föreslog. Om det enligt lag krävs att ett avtal ska undertecknas för att vara giltigt, kan kravet på undertecknande inte uppfyllas genom en elektronisk underskrift, om det inte särskilt framgår

av lagstiftningen. Jordabalken har ingen bestämmelse om elektronisk underskrift. För överlåtelse av fastigheter gäller därför formkravet papper och penna.¹

I övrigt kan nämnden inte se att det skulle finnas någon generell regel som säger att en mäklare vid äventyr av skadeståndsskyldighet ska verka för att parterna skyndsamt undertecknar ett köpekontrakt, även om omständigheterna i ett enskilt fall kan medföra att mäklaren *får* en sådan skyldighet. Några sådana omständigheter finns inte i detta fall.

Vid denna bedömning saknas det anledning att ta ställning till om det berodde på Mäklaren att säljaren dröjde med att underteckna det första köpekontraktet. Oavsett hur det förhåller sig med det kan NN:s krav inte bifallas.

På nämndens vägnar:

Ingemar Persson

INFORMATION

I beslutet har deltagit: f.d. justitierådet Ingemar Persson, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiczell, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Johan Nordenfelt, fastighetsmäklarrepresentant, Per Isberg, 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.

¹ Se vidare Jon Kihlman (red): Elektronisk signering, 2013, s. 20 f. Ett förslag om att avskaffa kravet på papper och penna vid fastighetsköp lades fram i SOU 2024:38, men det har inte lett till någon lagstiftning.