

Anmälare

NN

Ombud:

AW

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen AS

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala 56 422 kr 82 öre.

Mäklaren har motsatt sig kravet och inte godtagit det begärda beloppet som rimligt i och för sig.

BAKGRUND

Den 24 april 2024 köpte NN en bostadsrättslägenhet i Västerås för 670 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

På tillträdesdagen kunde NN inte betala köpeskillingen. Ett hävningsavtal träffades mellan NN och säljaren, där det bland annat angavs att köpet var hävt, att NN hade begått ett avtalsbrott och att säljaren hade rätt till skadestånd.

Säljaren sålde därefter om bostadsrätten och har tillgodogjort sig större delen av handpenningen om 67 000 kr i skadestånd.

Enligt NN gav inte köpekontraktet säljaren rätt att häva köpet. Det efterföljande hävningsavtalet var därför ogiltigt enligt 30–31 §§ avtalslagen, vilket Mäklaren insåg eller borde ha insett.

NN anser att Mäklaren är skadeståndsskyldig eftersom hon upprättade hävningsavtalet och förmådde honom att underteckna det. Skadan består i att säljaren med stöd av hävningsavtalet har tillgodogjort sig större delen av handpenningen.

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**

Nämnden återger NN:s anmälan i dess helhet, i stort sett utan några redigeringar:

"Grunden för yrkandet är att ett köp av en bostadsrätt som inte kunde genomföras till tillträdesdagen, pga att banken vägrade göra en överföring av mina innestående medel på X-banken och därav kunde jag inte genomföra köpet av bostadsrätten, till det datumet som stod i tilläggsavtalet.

Så jag yrkar härmed att Mäklaren ska betala tillbaka till mig erlagd handpenning, 67 000 kronor (10 % av köpeskillingen på 670 000 kronor), minus de kostnader som uppstod för säljaren fram till den 2024-09-11 (inte till den 31 oktober som säljaren yrkar på). Totalt att betala tillbaka 56 422 kr 82 öre då mäklaren och säljaren beslutade om att avbryta försäljningen för bostadsrätten.

Mäklaren har inte varit tydlig mot mig då mäklaren borde förstått att mitt första språk inte är svenska, och jag inte förstod innebörden av att skriva på avbrytningskontraktet. Mäklaren förklarade inte tydligt vad innebörden av avbrytningskontraktet var, utan sa att jag måste skriva på annars skulle det bli höga straffavgifter. Dessutom invaggade mäklaren mig i tron att jag fortfarande var den som skulle få köpa lägenheten. Och att vi bara skulle invänta att banken skulle godkänna överföringen av mina pengar.

Jag anser att eftersom banken inte ville föra över mina pengar för köpet, så är det utom min kontroll att affären inte kunde göras, och jag gjorde allt i min makt för att hålla mäklaren och säljaren informerade om detta.

Jag yrkar på att mäklaren ska betala tillbaka handpenningen minus de redovisade kostnaderna nedan, då jag anser att mäklaren inte bara är en mellanhand som mäklaren försöker göra gällande utan också någon som ska se till att affären går rätt till innan man släpper i från sig hela handpenningen till säljaren.

Jag hänvisar till § 9 i köpekontraktet, där det står att "Omedelbar hävningsrätt gäller inte om köparen är privatperson och kan hänvisa till sådana extra ordinära omständigheter som inte skulle kunnat undvikas även om alla rimliga åtgärder hade vidtagits". Och till avtalslagens §§ 30-31 som reglerar ogiltighet av avtal, särskilt när ett avtal har ingåtts under påverkan av fel eller tvång. Bestämmelserna handlar om att avtal kan vara ogiltiga om de har ingåtts under felaktiga förutsättningar eller under hot, för att skydda mot orättvisa och obeståndsmässiga avtal.

Händelseförlopp

Jag skriver på ett köpekontrakt den 2024-04-24, för en bostadsrätt i X-stad. Jag erlägger 10 % i handpenning på 67 000 kronor av totala beloppet 670 000 kr den 2024-05-07, enligt köpeavtalet.

Resterande belopp ska inbetalas på tillträdesdagen, som är den 2024-08-23, enligt köpekontraktet.

Jag förhandlar med banken, men får inte något banklån från X-banken. Banken säger att jag måste sälja min bil, vilket jag gör. Resterande summa lånar jag av tre vänner, för att jag ska kunna köpa lägenheten.

Transaktionerna från mina vänner, månadsskiftet juli/augusti, gjorde att X-banken valde att spärra alla mina bankkonton på X-banken, och de vägrade att göra någon överföring, varav jag nu inte kunde betala för lägenhetsköpet.

Nu följer en rad samtal med banken och jag kontaktar även deras reklamationsavdelning.

Banken kräver nu att jag ska visa upp lönespecifikationer, transaktionskontoutdrag, anställningsbevis för tre månader bakåt i tiden för mina vänner.

Hela tiden har jag kontakt med mäklaren/säljaren, som vet om situationen.

Den 2024-08-15 ringer mäklaren mig och säger att vi ska skriva ett tilläggsavtal, som säger att tillträdet ska vara den 2024-08-29 i stället för den 2024-08-15, som hon säger att det står i överlåtelseavtalet, (men det står tillträdesdatum den 2024-08-23 i överlåtelseavtalet).

Mäklaren säger att jag får 19 dagars frist, men egentligen är det ju bara sex dagar.

Mäklaren säger att detta måste göras snabbt. Jag skriver under det nya kontraktet och det görs via telefon mot bankid.

Jag anlitar nu en person som ska hjälpa mig med allt, och som får fullmakt av mig, då jag känner mig otroligt pressad, då jag har svårt för språket och inte riktigt förstår vad mäklaren menar ibland när hon ringer.

Mäklaren ringer mig flera gånger och frågar hur det går. Bland annat ringer mäklaren mig den 2024-08-20 och säger att nu måste pengarna komma in annars så ska vi avbryta affären.

Jag säger att jag fortfarande väntar på att banken ska öppna mitt konto och att det är fortfarande nio dagar kvar på tilläggsavtalet.

Den 29/8 ringer mäklaren mig och säger att jag måste komma in till dem och skriva på ett avbrytningskontrakt, då jag inte betalat in slutlikviden tid. Och hon säger att det kan bli höga straffavgifter om man inte fullföljer ett avtal, och att jag måste skriva under.

Mäklaren säger att hon ska återkomma med vad jag ska betala, för att inte har betalat in i tid. Jag anser att mäklaren har varit otydlig när hon sa att jag var tvungen att skriva på avbrytningsavtalet, jag ville absolut inte avbryta kontraktet då jag var väldigt intresserad av lägenheten. Jag sa det flera gånger till henne, men hon hävdade att man måste göra så här, annars kommer det bli jättedyrt för mig i straffavgifter.

Jag sa till mäklaren att jag pratat med banken den dagen, och det skulle bara röra sig om några dagar till innan allt var klart med alla papper hos banken så de kunde öppna mina konton.

Mäklaren säger att jag får återkomma så fort min bank återkopplar med svar till mig, så kan affären tas upp igen, för mäklaren säger att jag står i förstahand att köpa lägenheten, eftersom jag ju redan betalat in handpenningen.

Vad jag förstår så är det bara formaliteter som måste skrivas under eftersom jag fortfarande är intresserad och har betalat in förutom handpenningen också månadsavgiften, elräkning, överlåtelseavgift till bostadsrättsföreningen.

Den 2024-09-11 får jag besked från min bank att de kommer kunna skicka över slutlikviden. Jag kontaktar mäklaren direkt.

Mäklaren kontaktar själv X-banken för att få det bekräftat att allt är klart för slutöverföringen. Mäklaren säger att hon ska kontakta säljaren och återkomma till mig.

Säljaren ringer mig och vill se mitt bankkonto, för att se om jag har pengarna. Vilket är en väldigt märklig hantering vid ett köp där mäklare är inkopplat, för att hantera hela försäljningen av lägenheten.

Jag säger till säljaren att jag redan visat för mäklaren svaret från min bank, att överföringen kan börja hanteras, pengarna finns, och det räcker för lägenhetsköpet.

Mäklaren ringer mig lite senare samma dag och säger att eftersom hela handpenningen nu är förbrukad, och att jag tidigare skrivit under avbrytningsavtalet, så måste jag nu betala in hela köpeskillingen för lägenheten, alltså nu ska jag betala hela beloppet 670 000 kronor för lägenheten. Min tidigare insättning av handpenning på 67 000 kr kan inte räknas med enligt mäklaren.

Då jag bara har 650 000 kronor på banken, så säger jag kan ordna fram 20 000 kronor till eftermiddagen. Mäklaren säger att det är ok, om jag ordnar dessa 20 000 kronor till eftermiddagen.

Mäklaren återkommer lite senare samma dag till mig och säger att lägenheten kommer nu säljas till annan köpare istället. Jag blev väldigt förvånad och bestört, då mäklaren innan sagt att jag stod i första hand att köpa lägenheten.

Skada

Jag anser att jag visade mitt intresse för att få den här affären att avslutas korrekt, då jag hela tiden haft en dialog med mäklaren och säljaren och då jag även betalat in:

Överlåtelseavgiften till Bostadsrättsföreningen. 1 433 kr

Månadsavgiften för september till Bostadsrättsföreningen 5 621 kr

Elräkningen till Mälarenergi för september 606 kr

Elräkningen för oktober 468 kr

Handpenningen 67 000 kr

Totalt som jag betalat in: 75 128 kr

Jag säger då att jag vill ha tillbaka pengarna som jag lagt in. Men säljaren och mäklaren säger att det kommer jag inte få för att det är jag som avbrutit affären.

Jag anser att jag visat hela tiden att jag velat köpa den här lägenheten, med allt extra jag betalat in. Dessutom så har jag hela tiden haft en dialog med både mäklaren och köparen om hur det gick med min bank.

Säljaren skickar ett mail till mig där han vill ha ersättning för extra kostnader. Säljaren skriver att hela beloppet på 67 000 kr har gått till hans kostnader. Säljaren säger att han vill även att jag ska betala hela månadsavgiften för oktober. Dessutom vill han ha räntor och bankavgifter för lägenheten, för hela september och oktober.

Säljaren säger även att hela handpenningen har gått åt då säljaren behövt betala mäklararvode två gånger och även Hemnet-annonsen två gånger, för den här affären.

Jag kontakter Mäklaren som då säger att det stämmer att säljaren fått betala mäklaravgiften och Hemnet annonsen två gånger, för att det är som två olika affärer har gjorts. Då mäklaren har varit tvungen att skaffa fram en ny köpare, i stället för mig.

Varken säljaren eller mäklaren kan skicka mig underlag eller kvitton för dessa dubbla mäklararvoden och Hemnet-kostnader.

Jag anser att de kostnader som uppstått mellan den 2024-08-29, när tillträdet skulle vara, och den 2024-09-11, då säljaren väljer annan köpare, kan jag stå för. Jag anser att kostnader som uppstår efter det att säljaren avbrutit affären med mig, ska han stå själv för.

Jag anser att Hemnet-annons och mäklararvode inte är en extra kostnad pga mig, det är avgifter som säljaren skulle fått betala oavsett. Och eftersom säljaren uppenbarligen fortsätter använda sig av samma mäklare, och det är samma affär och ingen ny annons som läggs ut så är det otroligt märkligt att säljaren fått betala dubbla mäklararvoden och dubbla Hemnet-avgifter.

Och säljaren har heller inte förlorat några pengar på försäljningen, då den andre köparen fick ge exakt samma pris som jag skulle ha betalat för lägenheten, 670 000 kr.

Jag åtar mig att betala den del av bankräntor och amorteringar för perioden 29/8 - 11/9, som jag anser är säljarens extra kostnader för den här perioden, dessutom betalar jag för månadsavgiften och elräkningen under samma period. Alltså den perioden mellan då jag skulle ha betalat enligt tilläggsavtalet och det datumet som mäklaren och säljarna själva säger att allt avbryts.

Månadsavgift 1/9 - 11/9 = 2 060 kr 97 öre.

Elavgifter perioden 29/8 - 11/9, 14 dagar x 18:36 = 257 kr 16 öre.

Säljarens bankräntor 29/8 - 11/9 = 860 kr 86 öre.

Totalt min del av kostnaderna: 3 178 kr 99 öre.

Jag har fått tillbaka från Bostadsrättsföreningen månadsavgiften för september och överlåtelseavgiften.

Resterande som jag då vill ha tillbaka är:

Erlagd handpenning: 67 000 kr.

Elavgiften för 12/9 - 30/9 = 19 dagar, 606 kr / 33 dagar = 18 kr 36 öre. 18 kr 36 öre x 19 dagar = 348 kr 84 öre.

Hela el-avgiften för oktober, som jag har betalat: 468 kr.

Vad jag redan har betalat = 67 816 kr 84 öre.

Avgifter som jag åtar mig att betala:

Månadsavgift 1/9 - 11/9 = - 2 060 kr 97 öre.

Elavgifter perioden 29/8 - 11/9, 14 dagar x 18 kr 36 öre = 257 kr 16 öre.

Säljarens bankräntor 29/8 - 11/9 = - 860 kr 86 öre.

Avgifter jag åtar mig att betala: 3 178 kr 02 öre.

Belopp att betala tillbaka till mig = 64 638 kr 82 öre.

Belopp som säljaren redan har betalat tillbaka: 8 218 kr

Totalt att betala tillbaka till mig = 56 422 kr 82 öre.

Då jag sa upp min tidigare lägenhet tidigt i våras, för att kunna köpa den här bostadsrätten, så har min bostadssituation inte kunnat lösas på grund detta, då jag inte har haft tillräckligt med pengar för att köpa en ny lägenhet. Jag har fått bo på hotell och hyrt lägenhet i andrahand, och jag fått magasinera mina möbler i en hyreslokal.

Jag har fortfarande inte kunnat köpa mig en egen lägenhet pga att säljaren/mäklaren kvarhåller mina pengar, som är tänkt att vara till handpenning för ett bostadsköp. Så egentligen är det jag som ska ställa ett skadeståndskrav på extra kostnader, för alla mina kostnader efter den 2024-09-11, då mäklaren/säljaren avbröt köpet med mig."

Mäklaren

Hon är inte part i vare sig överlåtelseavtalet eller hävningsavtalet. Säljarens hävningsrätt eller skadeståndsanspråk är inte något som hon har att ställning till. Inte heller kan hon annullera eller bestämma att ett hävningsavtal är ogiltigt på grund av ogiltighetsgrunder i avtalslagen. Hon har varken möjlighet att bestämma om hävningsavtalets giltighet eller om säljaren har rätt till skadestånd.

Hon förnekar att hon på något sätt utövat tvång eller liknande för att förmå NN att skriva under hävningsavtalet. Hon har däremot, som brukligt, informerat NN om riskerna och de potentiella konsekvenserna som kan komma av att inte ha finansieringen löst på tillträdesdagen. Något uppsåtligt agerande är inte för handen.

Hävningsavtalet var, såvitt hon uppfattat det, en överenskommelse mellan parterna efter att säljaren framfört önskemål om att påbörja en omförsäljning av bostaden. Detta önskemål framfördes till NN, som godkände att underteckna hävningsavtalet. Hon har agerat i enlighet med god fastighetsmäklarsed genom att dels ha informerat parterna om innebörden av avtalet, dels verkar för att dokumentera överenskommelsen. I denna del ska tilläggas att hävningsavtalet inte på något sätt är otydligt i sin utformning, och att NN hade med sig ett ombud vid tidpunkten för undertecknandet.

Säljarens hävningsrätt bör i sig inte kunna ifrågasättas givet att NN inte kunde tillträda bostadsrätten; det är köparens ansvar och huvudsakliga skyldighet att ha sin finansiering löst på tillträdesdagen. I detta fall hade inte bara den ursprungliga tillträdesdagen passerat. Den hade efter överenskommelse flyttats fram, men finansieringen var inte heller löst på den nya tillträdesdagen. Det framgår av NN:s egna uppgifter att han inte fick lån förrän den 11 september 2024, alltså 23 dagar efter ursprunglig tillträdesdag och tolv dagar efter den framflyttade tillträdesdagen.

Hennes arvode för omförsäljningen, vilken överenskommit med säljarsidan, innebär att förmedlingen så att säga kom att tas om med marknadsföring, visningar och arbete med att bearbeta nya spekulanter. Det är alltså inte fråga om ett enkelt skrivuppdrag eller kontakter med andra budgivare inom ramen för den tidigare förmedlingen. Det stämmer således att hon, till följd av att en helt ny omförsäljning behövde vidtas, ansåg sig ha rätt till ytterligare en provision. I förevarande fall valde vidare säljarsidan att gå vidare med en annan köpare med hänsyn till tidigare uppkommen situation med NN. Under alla omständigheter brister det i orsakssamband mellan å ena sidan den påstådda och å andra sidan den påstådda oaktsamheten eftersom säljaren med all sannolikhet ändå hade haft rätt att häva köpet

med rätt att innehålla handpenningen som följd, och för att säljaren ändå valde en annan köpare. Detta medför att kravet bör avslås även på denna grund.

Sammanfattningsvis ter sig alltså skadeståndet som säljaren utkrävde från NN är skäligt. Hon har inte utövat tvång i syfte att få hävningsavtalet påskrivet och säljaren har valt att försälja bostaden till en ny köpare. Det har inte framkommit några omständigheter som antyder att säljaren inte skulle haft rätt att häva köpet. Hävningsavtalet är tydligt i sin utformning, återspeglar överenskommelsen mellan parterna och stipulerar säljarens rätt att kräva skadestånd. Dessutom motsvarar beloppet vad säljaren uppenbarligen anser vara skäligt.

NN tillade följande:

”Viktigaste punkterna i ärendet

Bankens kontospärr – extraordinär omständighet

- Full täckning fanns för köpet.
- Banken frös kontona på grund av insättningar från tre vänner (misstänkt penningtvätt).
- Kontospärren var oförutsebar och helt utom min kontroll.

Mäklaren och säljaren var informerade

- Löpande information om situationen.
- Jag bekräftade flera gånger min avsikt att fullfölja köpet.

Objektiva bevis på köpeavsikt

- Betald handpenning.
- Två månadsavgifter.
- Överlåtelseavgift och elavgifter.

Brister i mäklarens agerande

- Klientmedelskonto användes inte.
- Opartiskheten brast – mäklaren agerade ensidigt till säljarens fördel.
- Påtryckningar förekom för att underteckna uppsägningsavtalet.

Säljarens krav är obestyrkta

- Inga kvitton eller verifikat för påstått dubbelbetalning av mäklararvode och Hemnet-avgift.

Mitt yrkande

- Jag står för faktiska kostnader fram till 11 september 2024.
- Återbetalning av resterande belopp.

Sammanfattning av ärendet

Jag bestrider mäklarens och säljarens hantering av försäljningen.

Köpet kunde inte fullföljas i tid då banken, trots full täckning, frös mina konton på grund av att tre vänner lånat mig pengar för köpet. Detta var en extraordinär och oförutsebar omständighet, helt utom min kontroll.

Mäklaren och säljaren informerades löpande om situationen och jag hade vid tidpunkten redan betalat handpenning, två månadsavgifter, överlåtelseavgift samt elavgifter – vilket tydligt visar min vilja att genomföra köpet.

Enligt § 9 i överlåtelseavtalet ska köpet inte hävas när extraordinära omständigheter inträffar trots rimliga åtgärder från köparen. Jag anser att mäklaren inte agerat enligt god fastighetsmäklarsed, då klientmedelskonto inte användes och påtryckningar förekom för att jag skulle underteckna uppsägningsavtalet.

Jag accepterar att stå för faktiska kostnader fram till 11 september 2024, men yrkar på återbetalning av resterande belopp.

Utförligt svar

Orsak till att köpet inte fullföljdes:

Orsaken var inte för sent beviljat lån, utan att banken spärrade mina konton tills jag kunde bevisa var insatta medel kom ifrån.

Spärren utlöstes när tre vänner lånade mig pengar för köpet. Banken klassade insättningarna som potentiell penningtvätt och krävde:

- Lönespecifikationer
- Anställningsbevis
- Bankavtal

- Kontoutdrag

Dessa handlingar måste granskas innan spärren kunde hävas.

Min avsikt att fullfölja köpet:

Mäklaren och säljaren informerades löpande om situationen.

Jag klargjorde skriftligen och muntligen att jag avsåg att genomföra köpet omedelbart när banken frigjorde medlen.

Under tiden betalade jag:

- Handpenning
- Två månadsavgifter
- Överlåtelseavgift
- Två månaders elavgifter

Dessa betalningar är objektiva bevis för min avsikt att fullfölja avtalet.

Avtalstolkning – § 9 Avtalsbrott

Enligt § 9 i överlåtelseavtalet gäller att hävningsrätt inte föreligger mot privatperson om extraordinära omständigheter inträffat som inte kunnat undvikas trots rimliga åtgärder.

Bankens beslut att låsa mina konton var:

- En extraordinär omständighet
- Helt utom min kontroll
- Omöjlig att undvika även med rimliga förberedelser

Brister i mäklarens hantering:

- Klientmedelskonto användes inte för att säkerställa trygg hantering av medel.
- Mäklaren agerade i praktiken ensidigt till säljarens fördel.
- Påtryckningar förekom för att jag skulle underteckna uppsägningsavtalet.

Säljarens obestyrkta krav:

- Säljaren påstår att han betalat mäklararvode och Hemnet-avgift två gånger.

- Inga kvitton eller verifikat har uppvisats som styrker detta.
- Säljaren vägrar återbetala de månadsavgifter och avgifter jag redan erlagt.

Juridisk checklista

Avtal och avtalsrätt:

- § 9 i överlåtelseavtalet – undantag vid extraordinära omständigheter.
- Avtalslagen (1915:218) kap. 3 § 29 – ogiltighet vid tvång.

Fastighetsmäklarlagen (2011:666):

- § 8 – God fastighetsmäklarsed, skyldighet att beakta båda parter intressen.
- § 12 – Hantering av klientmedel, krav på klientmedelskonto.

Bevisning:

- Betalningsbevis (handpenning, månadsavgifter, överlåtelseavgift, elavgifter).
- Korrespondens som visar att mäklaren och säljaren informerats om bankspärren.
- Bankens dokumentation om spärren.

Rättslig argumentation:

- Bankens agerande var en extraordinär, oförutsebar och oundviklig omständighet.
- Mäklaren har inte agerat opartiskt.
- Klientmedelskonto användes inte, vilket är ett formellt fel.

Yrkande:

Jag yrkar att Fastighetsmarknadens Reklamationsnämnd (FRN) beslutar att:

1. Hävningen av köpet var obefogad

Med hänvisning till § 9 i överlåtelseavtalet och gällande avtalsrätt, då det förelåg en extraordinär och oförutsebar omständighet (bankens kontospärr) som var helt utom min kontroll och som inte kunnat undvikas trots rimliga åtgärder.

2. Jag endast ska stå för faktiska kostnader fram till den 11 september 2024

Detta inkluderar eventuella verifierade kostnader för säljaren och mäklaren fram till denna dag.

3. Säljaren och/eller mäklaren ska återbetala resterande belopp till mig

Detta omfattar handpenning, erlagda månadsavgifter, och elavgifter, med avdrag för de verifierade kostnader som punkt 2 avser.

4. FRN fastställer att mäklaren brustit i sin skyldighet att agera enligt god fastighetsmäklarsed

Genom att inte använda klientmedelskonto, genom att agera ensidigt till säljarens fördel och genom att utöva påtryckningar för att jag skulle underteckna uppsägningsavtalet.”

Nämnden riktade följande föreläggande till Mäklaren:

”Du bör utveckla dina invändningar mot anmälarens påstående att säljaren inte hade omedelbar hävningsrätt pga. extraordinära omständigheter.”

Mäklaren svarade följande:

Om det förelåg sådana extraordinära omständigheter som inskränkte säljarens hävningsrätt kan hon inte slutgiltigt uttala sig om, men man kan konstatera att sådana omständigheter måste tolkas särskilt restriktivt. Köparens huvudsakliga förpliktelse är att erlagga betalning till säljaren på tillträdesdagen varför underlåtenhet att göra så, enligt den absoluta huvudregeln, är att det föreligger ett kontraktsbrott av väsentlig betydelse som medför hävningsrätt för säljaren. Extraordinära omständigheter torde närmast liknas vid en s.k ”force majeure” situation, innebärande till exempel naturkatastrofer, krig eller andra dylika särskilt ovanliga situationer.

Förhållandet att en bank spärrat pengarna på kontot för att medlens ursprung inte kunnat styrkas kan knappast medföra att en sådan situation föreligger – en sådan generös tolkning av begreppet ”extraordinär” hade tveklöst medfört att en alltför stor rad omständigheter hade ursäktat (i den bemärkelsen att omedelbar hävningsrätt inte förelegat) en köpare att uppfylla sin huvudsakliga förpliktelse, se rättsfallet NJA 1987 s. 533 och i Stockholms tingsrätts dom i mål T 15930-20. Detta hade kunnat undvikas om NN exempelvis styrkte medlens ursprung vid ett tidigare tillfälle.

Under alla förhållanden ska framhållas att banken inte godkände överföringen för rän den 11 september – hela elva dagar efter att omförhandlad tillträdesdag hade passerat. Vid denna tidpunkt förelåg i vart fall inte längre sådana extraordinära

omständigheter som inte medfört en hävningsrätt för säljarsidan. Även om parterna inte gemensamt hade hävt köpet, hade säljaren i vart fall vid denna tidpunkt kunnat häva köpet.

Hon vill framhålla att det inte varit fråga om att någon av parterna ensidigt hävt köpet – i stället har parterna gemensamt kommit överens om en hävning. Hon uppfattade inte att det fanns några frågetecken kring hävningsavtalets innebörd. Det ska också påpekas att hon inom ramen för fastighetsmäklarlagens ombudsförbud inte ska bedöma en parts möjlighet att häva köpet, däremot bör det ligga inom omsorgsplikten att informera om de risker som följer om köpet inte fullföljs.

Hennes inställning är därför alltså att hon inte agerat oaktsamt. Under alla omständigheter saknas orsakssamband med uppgiven skada eftersom den sannolika följden av att köparen inte kunnat fullfölja köpet förrän den 11 september är att säljaren ändå ensidigt hävt köpet.

NN tillade i huvudsak följande:

Hans avsikt och förmåga att fullfölja köpet

Han hade från första stund uppvisat en tydlig och dokumenterad vilja samt förmåga att genomföra affären. Han hade redan innan tillträdet erlagt två månadsavgifter, två månaders elräkningar samt överlåtelseavgiften, vilket visar på en ansvarstagande hållning och entydigt avsikt att fullfölja köpet så snart bankens spärrear upphört.

Mäklaren har uttryckligen försäkrat att han stod först i tur och skulle få köpa lägenheten. Affärens genomförande var således garanterat, och fördröjningen var uteslutande en följd av omständigheter utanför hans kontroll.

Extraordinära omständigheter

Avtalet preciserar uttryckligen "extraordinära omständigheter", vilket är ett bredare begrepp än force majeure och avser situationer som ligger helt utanför parternas kontroll. Att en bank spärrear samtliga konton, inklusive löne- och sparkonton, utgör utan tvekan en sådan extraordinär situation.

Han har vid samtliga tillfällen samarbetat med banken och tillhandahållit samtliga begärda uppgifter. Fördröjningen kan under inga omständigheter jämföras med normalt kontraktsbrott eller vårdslöshet.

Mäklarens lagstadgade ansvar

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) har mäklaren en omsorgsplikt att tillvarata både säljarens och köparens intressen. Enligt 9 § samma lag ska mäklaren agera opartiskt mellan parterna och främja en rättssäker affär. Enligt 21 § fastighetsmäklarlagen ska handpenning hanteras korrekt och först utbetalas när affären är fullständigt klar och säkerställd.

I detta fall har Mäklaren både utbetalat handpenning i förtid och därefter hävdade att hon inte längre hade ansvar för affären. Detta är i direkt strid med fastighetsmäklarlagens bestämmelser och god mäklarsed. Köparen anser därför att mäklaren ska hållas ansvarig för de brister i agerande som framkommit.

Säljarens påstådda kostnader

Säljaren och Mäklaren har hävdade att dubbla kostnader för mäklararvode och Hemnet-avgifter uppstått. Trots upprepade begäranden har inga kvitton eller verifierationer presenterats. Utan dokumentation saknas grund för att belasta köparen, och påståendena måste därför anses ogrundade och otillförlitliga.

UTREDNINGEN

I köpekontraktet angavs bland annat följande:

Skulle någon part inte fullgöra sina skyldigheter enligt detta avtal, har motparten rätt till skälig ersättning för sin skada. Är avtalsbrottet av väsentlig betydelse för part har denne dessutom rätt att häva köpet. Omedelbar hävningsrätt föreligger inte om köparen är privatperson och kan hänvisa till sådana extraordinära omständigheter som inte skulle ha kunnat undvikas även om alla rimliga åtgärder hade vidtagits.

Hävningsavtalet hade i huvudsak följande innehåll:

Sedan Köparen förklarat sig inte kunna fullfölja köpet, har parterna nu kommit överens om följande:

Köpet av Lägenheten är härmed hävt.

Köparen vidgår att han/hon är skadeståndsskyldig gentemot Säljaren för den eventuella skada denne lider med anledning av avtalsbrottet. Skadeståndets storlek kan fastställas först sedan omförsäljning har ägt rum.

NN har gett in ett s.k. vittnesattest från ÖB med följande innehåll:

"Jag heter [ÖB] och är en av [NN:s] vänner som har lånat ut en summa pengar till honom för att han ska kunna köpa en lägenhet.

Vi har gått till banken och de har sagt till oss att vänta för att ta reda på vart pengarna ursprungligen kommer ifrån. Vi accepterade det och gick till mäklaren och berättade situationen för henne. Vi bad henne att förlänga väntetiden då vi behövde vänta på banken, men hon ville inte vänta så länge och ville lägga upp lägenheten till visning igen. Hon lovade honom innan att när banken har godkänt pengarna så skulle han få lägenheten. Hon gav [NN] ett papper för att han ska skriva under för att betala skadeståndet. Hon sa att [NN] skulle få en kopia av pappret, men han fick aldrig den. Jag bad henne återigen att vänta 7-10 dagar för svaret från banken men hon accepterade inte. Jag berättade allt till [NN] på vårt språk, att hon sa att han måste signera pappret och han gjorde det. Efter det så gick vi hem och efter den dagen vet jag inte vad som har hänt."

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

NN har gjort gällande att säljaren inte hade rätt att häva köpet och att Mäklaren, som insåg eller borde ha insett detta, därför inte borde ha medverkat till det efterföljande hävningsavtalet.

Att inte betala köpeskillingen i rätt tid utgör normalt ett sådant väsentligt avtalsbrott som ger en säljare rätt att häva köpet. Vidare har en gäldenär (den som är

skyldig någon pengar) i regel ett strikt ansvar att betala till borgenären (fordringshavaren). Strikt ansvar innebär att det saknar betydelse om betalningsdröjsmålet beror på försummelse från gäldenärens sida. Undantag görs dock för s.k. force majeure-situationer, se rättsfallet NJA 1991 s. 217. I det nu aktuella fallet framgick det dessutom av köpekontraktet att säljaren inte hade omedelbar hävningsrätt vid "extraordinära omständigheter", det vill säga vid force majeure.

Force majeure brukar definieras som oväntade eller extraordinära händelser som medför ett oöverstigligt hinder för en part att prestera enligt ett avtal. Det handlar om yttre orsaker utanför partens kontroll och som gör det objektivt omöjligt att uppfylla förpliktelsen. Exempel på sådana händelser kan vara naturkatastrofer, krig, pandemier eller lagstiftningsändringar.

Det får anses utrett att NN betalningsdröjsmål inte berodde på att han saknade medel för att kunna betala bostaden. I stället berodde det på att hans bank genomförde en penningtvättsutredning och av det skälet inte kunde eller ville betala ut de medel som NN skulle låna av sina tre vänner.

Enligt nämnden utgjorde bankens penningtvättskontroll, och bankens innehållande av medlen från de tre vännerna, inte en sådan extraordinär omständighet som medförde att säljaren inte hade omedelbar hävningsrätt. Att en bank är skyldig att göra penningtvättskontroller följer av lag och är inte oförutsebart. NN:s val att finansiera köpet genom lån från vänner, och att det skedde på ett sent stadium, låg utan vidare inom hans kontroll. Mäklaren agerade därför inte oaktsamt när hon medverkade till hävningsavtalet. NN:s krav kan därför inte bifallas.

På nämndens vägnar:

Ingemar Persson

INFORMATION

I beslutet har deltagit: f.d. justitierådet Ingemar Persson, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, 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.