

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Biträdande förbundsjuristen JE

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN och YY har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN och YY har begärt att Mäklaren ska betala 10 000 kr.

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

BAKGRUND

Den 10 juni 2025 köpte NN och YY ("NN-YY") en fastighet i Förorten för 11 350 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I köpekontraktet fanns en s.k. besiktningssklausul med följande innehåll:

Köparen har rätt att genom en sakkunnig person låta besiktiga fastigheten efter köpet. Köpet ska återgå om köparen efter genomförd besiktning, senast [01-07-2025], begär att köpet ska återgå.

Begäran om återgång ska framställas skriftligen till säljaren inom ovan angiven tid.

Om köpet återgår ska betald handpenning återbetalas till köparen utan skadeståndsskyldighet för någon av parterna.

Samtidigt med köpekontraktet tecknades ett tilläggsavtal med följande innehåll:

Till köpekontrakt ingången 2025-06-10 avseende ovanstående köpeobjekt avtalar härmed köpare och säljare om följande tillägg: Köparen beställer samt betalar för besiktningen som sker 19e juni 2025, samt tecknar dolda fel försäkringen som dras av vid slutlikviden i samband med tillträdet.

NN-YY fullföljde inte köpet utan begärde återgång med stöd av besiktningsklausulen.

Enligt NN-YY var avsikten med tilläggsavtalet att säljaren slutligen skulle stå för besiktningskostnaden, oavsett om köpet fullföljdes eller inte. Säljaren har bestridit betalningsansvar. NN-YY anser att Mäklaren har orsakat dem en skada motsvarande besiktningskostnaden genom att upprätta ett otydligt tilläggsavtal.

Nämnden kommer först att återge det som parterna har anfört. Under rubriken "Nämndens bedömning" kommer nämnden att förklara varför den anser att NN-YY inte har rätt till ersättning.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN-YY

Bakgrund

Eftersom säljardokumentationen saknade ett uppdaterat besiktningsprotokoll, kom de överens med säljaren om att en ny besiktning skulle genomföras och bekostas av säljarna, och att köpet skulle villkoras av en besiktningsklausul i köpekontraktet.

I samband med detta upprättades ett skriftligt tilläggsavtal med följande lydelse:

"Köparen beställer samt betalar för besiktningen som sker 19 juni 2025, samt tecknar dolda fel försäkringen som dras av vid slutlikviden med tillträdet."

Tilläggsavtalet presenterades av Mäklaren först på plats vid kontraktssigneringen, vilket innebar en mycket begränsad tid att granska det före signering. De ifrågasatte både formuleringen och upplägget i sin helhet, men valde i god tro att förlita sig på Mäklarens försäkran att avtalet motsvarade vad de hade kommit överens om, nämligen att säljarna skulle stå för besiktningsekostnaden.

Besiktningen beställdes och betalades av dem den 19 juni (grundpaket 10 000 kr). Efter besiktningen valde de att utnyttja besiktningseklausulen och frånträda köpet, och har därefter inte fått ersättning för sitt utlägg för besiktningen.

Deras tolkning och kommunikation

Enligt deras uppfattning innebar tilläggsavtalet att säljarna skulle stå för sin del av besiktningsekostnaden (10 000 kr), oavsett om köpet fullföljdes eller inte.

I avtalet anges inte att kostnadsfördelningen endast gäller om köpet fullföljs.

Skrivningen att kostnaden skulle dras av slutlikviden i samband med tillträdet förändrades av praktiska skäl, då säljaren bodde i Utlandet.

De har vid upprepade tillfällen, både via sms och e-post, redogjort för sin tolkning. Varken Mäklaren eller säljaren har invänt mot tolkningen. Vid telefonsamtal med Mäklaren fick de dessutom sin tolkning bekräftad.

När de riktade krav på ersättning för säljarens del, 10 000 kr, har säljaren ignorerat deras krav.

Varför de kräver ersättning av Mäklaren

De anser att Mäklaren brustit i sitt uppdrag och agerat i strid med god fastighetsmäklarsed på följande sätt:

1. Bristande tydlighet: Mäklaren har inte förklarat vad avtalet i praktiken innebär, trots att det var avgörande för dem som köpare.
2. Vilseledande agerande: När de uttryckligen redogjorde för sin tolkning skriftligt och muntligt, bekräftade Mäklaren tolkningen, i stället för att klargöra att den kunde tolkas annorlunda.
3. Underlåtenhet att korrigera: Varken i skriftlig eller muntlig kommunikation har Mäklaren eller säljarna påpekat att deras tolkning var felaktig, vilket förstärkte deras uppfattning att den var korrekt.

De anser att Mäklarens agerande kopplat till tilläggsavtalet har varit vilseledande och bristande i tydlighet, samt att han har åsidosatt sitt ansvar att agera opartiskt och tillvarata båda parter intressen. Agerandet står i strid med god fastighetsmäklarsed och har orsakat dem en ekonomisk skada om 10 000 kr.

Mäklaren

Grunder

Grunderna för bestridandet är att han inte agerat oaktsamt samt att det inte uppkommit någon skada till följd av hans agerande.

Redogörelse

Enligt parternas överenskommelse intogs en besiktningsklausul i överlåtelseavtalet. Parterna enades vid kontraktsskrivningen om att upprätta ett tilläggsavtal med innebörd att köparen skulle beställa besiktningen samt att kostnaden för besiktningen skulle räknas av i samband med tillträdet. Att köparen skulle beställa besiktningen berodde på att köparen ville göra vissa tillval till besiktningen.

Han förnekar att det skulle ha funnits någon annan, muntlig överenskommelse med annorlunda innehåll än det som kom till uttryck i tilläggsavtalet. NN-YY har heller inte visat att det skulle förhållit sig på det sättet. Som framgår av NN-YY:s ingivna sms har han endast bekräftat det som framgår i tilläggsavtalet – nämligen att kostnaden kommer att regleras i samband med tillträdet. Med det förstås också att om det inte skulle genomföras något tillträde, fick NN-YY själva stå för kostnaden.

Han förnekar att han skulle ha bekräftat NN-YY:s tolkning av situationen och klausulen över telefon.

NN-YY tillade i huvudsak följande:

Avtalstexten och oklarhetsregeln

I tilläggsavtalet anges att de som köpare ska ersättas för besiktningskostnaden. Det framgår inte att denna ersättning endast gäller under förutsättning att tillträde sker.

Det är därför vår uppfattning att någon sådan begränsning aldrig har avtalats. Att ersättningen skulle regleras i samband med tillträdet är en praktisk formulering om hur betalningen skulle ske – inte ett villkor för att ersättningen överhuvudtaget skulle utgå.

Enligt oklarhetsregeln i svensk avtalsrätt ska otydliga eller tvetydiga avtalsvillkor tolkas till nackdel för den part som formulerat eller tillhandahållit avtalet – i detta fall Mäklaren och säljarna – och inte till nackdel för dem som konsumenter.

Bakgrunden till avtalet

Mäklaren förklarade under kontraktsskrivningen och vid flera telefonsamtal att skrivningen om att kostnaden skulle "räknas av vid tillträdet" endast hade praktiska skäl. Han angav att det annars skulle bli komplicerat för säljarna, som befann sig i Utlandet, att själva beställa besiktningen. Han påstod även att det var "fördelaktigt" för dem att stå som beställare för att underlätta dolda-fel-försäkringen – något de senare förstått saknar grund. Det är därför uppenbart att de inte informerades om att ersättningen endast skulle gälla om tillträde faktiskt skedde.

En sådan tolkning vore dessutom orimlig, eftersom det är praxis att säljaren bekostar en besiktning vid husförsäljning oavsett om affären fullföljs. I detta fall var ingen besiktning gjord, varför vi kom överens om att det skulle göras med stöd av en besiktningsklausul. Enligt Mäklaren ville säljarna betala för besiktning först efter man ingått avtal med en köpare för att undvika onödiga kostnader om man inte fick huset sålt.

Att de fick se tilläggsavtalet först vid kontraktssigneringen, med mycket begränsad tid att bearbeta, kan också förfalla oaktsamt och bör beaktas. De lade därför stor vikt vid vad Mäklaren sa vid kontraktsskrivningen och litade på honom.

Skriftlig bevisning

De har tidigare bifogat sms- och mejlkonversationer, som tydligt visar deras tolkning av överenskommelsen. Varken Mäklaren eller säljarna har invänt mot dessa, trots upprepade möjligheter, vilket bör ses som ett tyst accepterande eller åtminstone som en bekräftelse på att deras uppfattning är korrekt.

Passivitet från motparten

Trots deras upprepade kontakter har Mäklaren inte vid något tillfälle förklarat att ersättning endast skulle utgå om tillträde skedde. Passivitet vid tydliga invändningar bör, enligt rättspraxis, tolkas till nackdel för den passiva parten.

Muntliga utfästelser

De kan vittna om att Mäklaren muntligen, vid flera tillfällen, bekräftade deras tolkning av tilläggsavtalet – både i telefonsamtal och under kontraktsskrivningen.

Dessa utfästelser är särskilt relevanta eftersom mäklaren enligt lag är skyldig att ge tydlig och korrekt information till köpare.

Konsumentskydd och mäklaransvar

Som privatpersoner och konsumenter är de den svaga parten i avtalsförhållandet. Fastighetsmäklarlagen bygger på konsumentskyddets grundprincip, som syftar till att skydda köpare mot oklara, missvisande eller vilseledande avtalsvillkor.

Mäklaren har ett upplysnings- och omsorgsansvar gentemot båda parter, särskilt gentemot köparen. Det ansvaret har inte uppfyllts i detta fall.

Mäklaren tillade följande:

Det förnekas att tilläggsavtalet skulle ha presenterats med kort varsel. Han och YY hade telefonkontakt innan skrivningen, där formuleringen av tilläggsavtalet diskuterades. Innehållet i tilläggsavtalet kan därför knappast komma som en nyhet för henne. YY läste också igenom villkoret på datorn innan de gick vidare med att först göra vissa justeringar och sedan skriva ut avtalet. Villkoret och dess innehåll var ett önskemål från parterna och han har inte på något sätt varit styrande eller drivande vid framtagandet.

Det tillbakavisas att det skulle finnas någon praxis med innehåll att en säljare i normalfallet bekostar en besiktning vid husförsäljning, även om affären inte fullföljs. Det är snarast det omvända som gäller. Inom ramen för en sedvanlig besiktningsklausul, en sådan som fanns i köpekontraktet, är det normala att köparen betalar besiktningen och i utbyte får köparen möjlighet att ångra sig, utan att behöva uppge några särskilda skäl till det (ångerrätt). I det här fallet kom parterna överens om att delvis göra på ett annat sätt och det fanns inga skäl för honom att ifrågasätta den överenskommelsen.

NN-YY tillade i huvudsak följande:

Tilläggsavtalet och upplägget att de skulle göra utlägg för besiktningskostnaden var Mäklarens idé, det var alltså inte deras eller säljarens förslag. Mäklaren förklarade under kontraktssigneringen att säljaren skulle ersätta dem för besiktningskostnaden, oavsett utfall av besiktningsklausulen.

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.

Oaktsamhet

Innehållet i köpekontraktet och tilläggsavtalet har återgetts i det föregående under rubriken "Bakgrund".

Det står inledningsvis klart att tilläggsavtalet är illa formulerat, både språkligt och juridiskt. Strikt enligt ordalydelsen står det att en försäkring (och möjligen även en besiktning) ska dras av från en slutlikvid, vilket är en språklig-logisk omöjlighet – en försäkring kan inte dras av. Den rimliga tolkningen är emellertid att köparen ska lägga ut för försäkring och besiktning och att utläggen ska avräknas från den slutlikvid som köparen betalar vid tillträdet.

Som NN-YY påpekat förutsätter tilläggsavtalet att köpet fullföljs, det vill säga att det inte återgår med stöd av besiktningsklausulen i köpekontraktet. Avtalet har inget att säga om den situationen där köpet återgår, hur kostnaden ska hanteras då.

Såvitt framkommit har säljarna och NN-YY olika uppfattningar i frågan om vad som gäller om köpet skulle återgå. NN-YY har uppgett att säljarna nekat att ersätta dem för besiktningskostnaden, ett påstående som Mäklaren inte har invänt mot.

Annat har inte framkommit än att det var Mäklaren som upprättade tilläggsavtalet. Enligt nämnden agerade han oaktsamt när han formulerade avtalet. Han borde ha sett till att det klargjordes vem av köpare och säljare som skulle stå för besiktningskostnaden om köpet inte fullföljdes. Om han hade gjort det, hade någon meningsskiljaktighet mellan säljarna och NN-YY inte uppstått.

Orsakssamband

Det är inte visat att Mäklaren vid kontraktsskrivningen skulle ha bekräftat NN-YY:s tolkning av tilläggsavtalet eller att det på annat sätt togs upp mellan parterna vad som skulle gälla vid en återgång. Nämnden utgår därför från att säljarna och NN-YY var omedvetna om att de hade olika uppfattningar i den frågan.

Ett orsakssamband mellan Mäklarens oaktsamhet och den uppkomna skadan förutsätter att NN-YY och säljarna – om frågan hade aktualiserats – skulle ha enats om att säljarna helt eller delvis skulle bära besiktningskostnaden, även om NN-YY begärde återgång av köpet. Enligt nämnden är det inte sannolikt. Det normala är att köparen står för besiktningskostnaden, oavsett om köpet fullföljs eller återgår. En s.k. öppen besiktningsklausul där köparen kan begära återgång utan att behöva vare sig motivera varför eller betala ersättning, som det var fråga om i detta fall, utgör redan det en köparvänlig överenskommelse. Att säljarna därutöver skulle ha accepterat att ersätta NN-YY för besiktningskostnaden även om köpet återgick, håller nämnden för osannolikt.

På anförda skäl anser nämnden att det saknas orsakssamband mellan Mäklarens oaktsamhet och skadan. NN-YY:s krav kan därför inte bi-fallas.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Annika Willow Sundh, Konsumentvägledarnas förening, Johan Nordenfelt, fastighetsmäklarrepresentant, och Lars-Erik Nykvist, fastighetsmäklarrepresentant. Ärendet har föredragits av jur kand Dag Jensen. 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.