

Anmälare

NN och YY

Ombud:

Advokaterna EH och BN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Biträdande förbundsjuristen JE

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

Nämnden rekommenderar Mäklaren att till NN och YY betala 44 490 kr plus ränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen från den 18 juli 2025.

YRKANDEN M.M.

NN och YY har begärt att Mäklaren ska betala 1 885 531 kr plus ränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen från den 18 juli 2025.

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

BAKGRUND

Den 22 november 2024 sålde NN och YY ("makarna NN") en fastighet i Småstaden för 10 700 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Köparen fullföljde inte köpet och betalade inte heller någon handpenning. Makarna NN hävde då köpet och sålde om fastigheten.

Enligt makarna NN agerade Mäklaren oaktsamt genom att inte kontrollera köparen och finansieringen. De har begärt skadestånd för de förluster de gjorde i samband med 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**Makarna NN***Grunder*

De sålde sin fastighet till en köpare vid namn EMB. Köpeskillingen skulle betalas med 1 070 000 kr i handpenning senast den 29 november 2024 och resterande del vid tillträdet. EMB skulle finansiera köpeskillingen med medel från Västafrikanska Nationen. Sedan EMB underlåtit att betala handpenningen hävde de köpekontraktet.

Mäklaren underlät att informera dem om att EMB avsåg betala köpeskillingen, eller del av den, med medel från Västafrikanska Nationen. Hon lämnade inte heller rådgivning avseende deras handlingsalternativ eller vilka risker som var förenade med att EMB skulle betala köpeskillingen med medel från Västafrikanska Nationen. Vidare underlät Mäklaren att företa erforderliga utredningsåtgärder avseende EMB.

Sedan EMB försummat att betala handpenningen i rätt tid, gav Mäklaren dem det felaktiga rådet att flytta fram tillträdesdagen, i stället för att rekommendera dem att häva köpekontraktet.

Mäklaren har på så sätt uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosatt sina skyldigheter att utföra uppdraget omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed,

samt skyldigheten att i erforderlig utsträckning ge dem råd och upplysningar om förhållanden som har samband med överlåtelsen.

Skadan till följd av Mäklarens utförande av förmedlingsuppdraget i strid med sina skyldigheter uppgår till 1 885 531 kr.

Rätt till dröjsmålsränta följer av lag och räntan har beräknats 30 dagar från det datum då reklamation och skadeståndskrav framställdes mot Mäklaren.

Bakgrund

Som nämnts betalade EMB inte handpenningen i enlighet med köpekontraktet. Som skäl för den uteblivna betalningen angav Mäklaren att EMB inte hade lyckats föra in kontanta medel från Västafrikanska Nationen.

Västafrikanska Nationen fanns i november 2024 på FATF:s s.k. gråa lista (www.fatf-gafi.org/en/publications/High-risk-and-other-monitored-jurisdictions/increased-monitoring-october-2024.html) över länder som identifierats ha brister i sina system för att bekämpa penningtvätt och finansiering av terrorism. Mäklaren har haft ansvar att känna till riskerna med att förmedla en fastighet som skulle köpas med medel från Västafrikanska Nationen.

Mäklaren rådde dem att flytta fram datumet för tillträde till den 28 februari 2025. De följde hennes råd, som formaliserades i ett tilläggsavtal. Men inte heller den 28 februari 2025 betalade EMB köpeskillingen.

Med anledning av betalningsdröjsmålet hävde de köpet den 10 mars 2025. De sålde fastigheten på nytt den 19 maj 2025 för 8 900 000 kr.

Mer om Mäklarens oaktsamhet

Mäklaren visste redan före kontraktsskrivningen att medlen skulle komma från Västafrikanska Nationen.

När de fick kännedom om att köpeskillingen skulle betalas med medel från Västafrikanska Nationen hade de inte undertecknat köpekontraktet, men de befann sig på Mäklarens kontor i syfte att underteckna det. Även om det skulle vara så att de och Mäklaren samtidigt fick informationen om var köpeskillingen kom från, innebär det inte att Mäklarens rådgivningsskyldighet bortföll. Mäklaren hade alltjämt en skyldighet att ge dem råd om förutsättningarna för att ingå köpekontraktet utifrån riskerna med var köpeskillingen kom ifrån och deras möjligheter att erhålla köpeskillingen för fastigheten.

Om Mäklaren fick kännedom om var medlen skulle komma ifrån först vid kontraktsskrivningen, har hon vidare brustit i utförandet av uppdraget med hänsyn till att hon haft en skyldighet att i ett tidigare skede skaffa sig kännedom om EMB, bland annat om hur han skulle finansiera köpet när han lade bud på fastigheten. Mäklaren skulle ha utfört en mer grundlig kundkännedomsanalys. Om hon hade gjort en sådan, hade hon kommit fram till att hon inte skulle ha medverkat till försäljningen till EMB samt rekommenderat dem att avvakta till dess att någon annan intressent lade ett bud på fastigheten. Vid ett sådant händelseförlopp hade de inte heller köpt ett nytt boende den 29 november 2024. I stället hade de avvaktat med det, vilket hade inneburit att de inte hade drabbats av de merkostnader som de nu drabbades av.

Mäklarens bristande rådgivning om var medlen till köpeskillingen kom ifrån gav dem intrycket att situationen inte medförde någon risk för att köpeskillingen inte skulle kunna betalas. De är konsumenter och är inte vana vid att sälja fastigheter. De hade befogad anledning att lita på att Mäklaren skulle ge dem rådgivning för det fall omständigheter framkom som gav dem anledning att överväga om de inte skulle underteckna köpekontraktet.

Det går således inte enbart att konstatera att de hade möjlighet att avstå från att skriva under köpekontraktet. Den valmöjligheten baseras på antagandet att de visste att det var förenat med risker att ingå ett köpekontrakt under dessa förhållanden. Riskerna bestod dels i att ta emot medel från Västafrikanska Nationen, dels att faktiskt inte erhålla köpeskillingen.

Mäklaren har även brustit i sin rådgivning senare under förmedlingsuppdraget. Mäklaren rekommenderade dem att flytta fram tillträdet när det stod klart att handpenningen inte betalats i rätt tid. Detta utan att det framkommit att Mäklaren närmare förvässat sig om EMB:s möjlighet att faktiskt finansiera köpet. Mäklaren borde ha rekommenderat dem att häva köpekontraktet eller, åtminstone, upplyst dem om vilka risker ett framflyttat tillträde medförde.

De har inte fått information om vilken, om någon, bedömning som Mäklaren gjort gällande de risker som fanns enligt reglerna om penningtvätt, men det går att sluta sig till att Mäklaren inte bedömt risken som hög eftersom hon verkade för att affären skulle genomföras.

Det finns flera omständigheter som talar för att det varit en högre risk för penningtvätt än vad Mäklaren bedömt. Köpeskillingen skulle betalas från Västafrikanska Nationen, ett land som finns upptaget på FATF:s s.k. gråa lista över länder som har

identifierats ha brister i sina system för att bekämpa penningtvätt och terrorismfinansiering. EMB hade därtill inte hemvist i Sverige och skulle köpa fastigheten själv, utan lånefinansiering, för ett en köpeskilling som översteg 10 000 000 kr. Dessa omständigheter borde ha föranlett Mäklaren att undersöka hans ekonomiska ställning och situation. Eftersom Mäklaren verkade för att affären skulle genomföras har hon åsidosatt penningtvättsregelverket, vilket i sin tur innebär att hon åsidosatt god fastighetsmäklarsed.

Mäklarens åsidosättande av god fastighetsmäklarsed har inneburit att de ingått ett köpekontrakt med en part som de inte hade ingått avtal med om Mäklaren utfört uppdraget i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Om Mäklaren hade uppfyllt sin informations- och rådgivningsskyldighet och iakttagit reglerna om penningtvätt hade de avvaktat med att sälja fastigheten till dess att en ny intressent lagt ett bud. I så fall hade inte heller EMB:s avtalsbrott inträffat och de hade inte lidit skada.

Skada

Täckningsförsäljningen

Efter hävningen sålde de fastigheten på nytt. Den såldes den 19 maj 2025 för 8 900 000 kr, det vill säga 1 800 000 kr mindre än vid den första överlåtelsen. Förlusten hade inte uppstått om inte Mäklaren utfört förmedlingsuppdraget på ett aktsamt sätt.

Merkostnader hänförliga till täckningsförsäljningen

De har haft merkostnader i samband med omförsäljningen av fastigheten. Kostnaderna har avsett annons på Fastighetssajten, 1 552 kr, en ny besiktning av huset eftersom den föregående besiktningen löpt ut, 19 900 kr, och hyra av ett förråd för magasinering i samband med att fastigheten lades ut till försäljning på nytt, 3 486 kr. Deras sammanlagda kostnader i denna del har uppgått till 24 938 kr.

Löpande kostnader för fastigheten

Om Mäklaren hade utfört uppdraget på ett aktsamt sätt hade tillträde skett i enlighet med köpekontraktet, alternativt hade de hävt köpet omedelbart när det stått klart att så kunnat ske med anledning av den uteblivna betalningen av handpenningen. Det gjorde att de fick dubbla löpande kostnader för fastigheten och sin ersättningsbostad under tre månader. De löpande kostnaderna uppgår till sammanlagt 55 643 kr fördelat enligt följande.

- El: 5 660 kr,

- Bredband: 1 771 kr,
- Vatten och sophämtning: 2 391 kr,
- Fastighetsförsäkring: 3 144 kr,
- Huslarm: 1 706 kr,
- Avgift för båtplats: 125 kr,
- Avgift till Bergsvägen Samfällighetsförening: 925 kr, och
- Räntekostnader för fastighetslån: 39 921 kr.

Övriga kostnader

Innan köpekontraktet ingicks hade de inlett ett byggprojekt avseende uppförande av ett nytt hus. Att överlåtelsen av fastigheten inte fullgjordes förlängde byggprojektets löptid med tre månader, vilket orsakade merkostnader för ränta för finansieringen av projektet uppgående till 4 950 kr.

Summering av krav

Sammanlagt uppgår deras skadeståndskrav till 1 885 531 kr.

Mäklaren

Bakgrund

Hon fick uppdraget att förmedla den aktuella fastigheten i juli 2022. Utgångspriset var högt men makarna NN hade ingen brådska att sälja utan prioriterade att få ett bra pris.

Den 20 oktober 2024 kontaktade den blivande köparen henne och bad att få komma på visning. Han meddelade då att affären skulle genomföras via Storbanken och att han inte skulle ta några lån. Han berättade att han hade ärvt mark i Västafrikanska Nationen, som han sedan sålt. Han hade tre barn och sa att han vill ge dessa en bättre framtid genom att flytta från Förstaden till Småstaden. Han framstod som en omtänksam och kärleksfull familjefar. Han kom ursprungligen från Västafrikanska Republiken men var svensk medborgare sedan länge.

Köparen kom på visning den 27 oktober 2024 och NN var då hemma på grund av ett gipsat ben. Både hon och NN fick ett gott intryck av köparen.

Den 31 oktober 2024 lämnade köparen ett bud på 10,5 miljoner kr. Makarna NN lade då ett motbud på 10,7 miljoner kr, vilket köparen – efter viss tveksamhet – accepterade den 18 november 2024.

Hon upprättade kontraktshandlingarna och skickade ut dem för påseende. Kontraktsskrivningen ägde rum den 22 november 2024 och handpenningen skulle vara betald den 29 november 2024. Köparen berättade under kontraktsskrivningen, innan makarna NN skrev på köpekontraktet, att det kunde bli svårt med överföringen på bara en vecka eftersom pengarna fanns i Västafrikanska Nationen.

Att pengarna fanns i Västafrikanska Nationen, och inte i en svensk bank, var ny information för henne, men NN bekräftade lugnt att det kan ta längre tid. NN arbetar internationellt och är van vid internationella betalningar. Med kännedom om detta skrev makarna NN under köpekontraktet.

Makarna NN var alltså fullt informerade om var pengarna kom ifrån. Det fanns inga tveksamheter rörande detta. Detta var ingen information som köparen lämnade och som onoterat passerade makarna NN. De hade gott om tid att fundera och ta ställning till informationen, särskilt med tanke på deras kunnande på området som gjorde att riskerna måste framstått som uppenbara.

Handpenningen blev försenad och hon hade löpande kontakt med köparen och makarna NN, som valde att avvakta.

Tillträdet kunde inte genomföras som planerat den 31 januari 2025 då inga pengar hade kommit fram, utan sköts fram till den 28 februari 2025. Tillträdet kunde inte genomföras då heller och köpet hävdades av makarna NN den 10 mars 2025.

Information om medlens ursprung och rådgivningsskyldighet

Den information hon fick från köparen inför visningen var att betalningen skulle genomföras via Storbanken. Det var först vid kontraktsskrivningen som hon fick kännedom om att pengarna inte fanns hos Storbanken utan skulle föras in från Västafrikanska Nationen. Hon hade ingen skyldighet att innan dess informera makarna NN om att medlen ursprungligen härrörde från Västafrikanska Nationen. Det förelåg heller inga omständigheter före kontraktsskrivningen som tydde på att uppgiften om att betalningen skulle genomföras via Storbanken var oriktig.

Makarna NN var mycket glada över att efter en lång förmedlingsprocess få sälja sitt hus till ett bra pris och de var pådrivande för att affären skulle gå i lås. Hade hon gett informationen tidigare, hade makarna NN med stor sannolikhet ändå ingått avtalet, varför orsakssamband saknas.

Jämkning

I vart fall har makarna NN varit medvållande till skadan i och med att de ändå, trots medvetenhet om riskerna, trätt in i avtalet, varför ett eventuellt skadestånd ska jämkas till noll.

Hon informerade makarna NN om vilka handlingsalternativ de hade i samband med att handpenningen var försenad. Makarna NN fick då information om möjligheten att skjuta fram tillträdet eller att häva avtalet. Makarna NN valde att flytta fram tillträdet, vilket var ett beslut de fattade självständigt. Det var snarare så att hon förordade en hävning med tanke på hur affären hade utvecklats.

Kundkännedom

Hon vidtog alla erforderliga kundkännedomsåtgärder samt gjorde en adekvat riskklassificering av köparen. En mäklare har enligt penningtvättslagen vare sig någon skyldighet eller möjlighet att till en uppdragsgivare dela med sig av information om vilka kundkännedomsåtgärder han eller hon vidtagit eller vilken riskklassificering som gjorts. Det som framkommer i anmälan, att makarna NN inte fick någon information om den riskbedömning hon gjort, är därför helt korrekt.

Det kan tilläggas att Västafrikanska Nationen och Västafrikanska Republiken inte fanns med på EU:s lista över högrisktredjeländer, vilket är den lista som omnämns i penningtvättslagen.

Skadeståndets storlek

Storleken på den krävda skadan ifrågasätts. Hävningen gjordes den 10 mars 2025. Alla kostnader som belöpt innan den perioden ansvarar makarna NN för och ska därför inte ingå i beräkningen av skadestånd.

Makarna NN har krävt ersättning för vatten och sophämtning. Kravet avser hela fakturabeloppet. Enligt fakturan gäller flera kostnadsposter för perioden före den 10 mars 2025.

Fakturan för båtplats är ställd på 2024, en period som under alla omständigheter legat före den aktuella brytpunkten.

Kravet på räntekostnader är ställt på hela beloppet, men tre av specifikationerna avser perioden 2025-02-28 – 2025-03-28.

Det ifrågasätts också varför makarna NN var i behov av ett förråd i samband med omförsäljning. Makarna NN har enligt egen uppgift ett färdigt hus i Kustområdet dit de skulle flytta.

Eventuellt skadestånd ska sättas ned med belopp motsvarande de kostnader som härrör från perioden innan den 10 mars 2025.

Makarna NN tillade följande:

Omständigheterna inför och under kontraktsskrivningen

Uppgifterna som Mäklaren gör gällande angående betalningen från Västafrikanska Nationen "att NN bekräftade lugnt att det kan ta längre tid, han arbetar internationellt och är van vid internationella betalningar" bestrids. NN bekräftade inte några sådana uppgifter. Tvärtom hade de inför kontraktsskrivningen talat med sin bankkontakt hos Storbanken, MM, som gav uttryck för att den affär som skulle genomföras inte var av normal karaktär med hänsyn till att köpeskillingen var över tio miljoner kr som skulle erläggas kontant, vilket bland annat krävde dokumentation som utvisade att EMB hade pengarna, var pengarna kom från och tillförlitlig kännedom om EMB, vilket de upplyste Mäklaren om och bad henne kontrollera.

Deras inställning är att Mäklaren visste, eller i vart fall borde ha vetat, att pengarna skulle betalas från Västafrikanska Nationen innan parterna träffades för kontraktsskrivning. Innan kontraktsskrivningen visste Mäklaren att köpeskillingen skulle erläggas kontant och därmed behövde medlens ursprung utredas innan kontraktsskrivningen.

Vidare antyder Mäklaren att de under kontraktsskrivningen skulle ha accepterat riskerna som var förenade med affären, vilket starkt ifrågasätts. De anlätade Mäklaren för att säkerställa att alla formkrav inför försäljningen skulle uppfyllas och att Mäklaren skulle upplysa dem om eventuella risker. De hade därför befogad anledning att förlita sig på att Mäklaren skulle uppmärksamma dem på eventuella risker hänförliga till försäljningen.

Mäklarens brister i upplysnings- och rådgivningsskyldighet

Det bestrids att de skulle haft gott om tid på sig att fundera och ta ställning till informationen att pengarna skulle komma från Västafrikanska Nationen. Eftersom de först vid kontraktsskrivningen fick den informationen, hade de inte fått tid att fundera eller ta ställning till konsekvenserna. Det är också anledningen till att Mäklarens informations- och upplysningsplikt i samband med kontraktsskrivningen var särskilt betydelsefull. Hon hade en skyldighet att informera om risken att ta emot

pengar från Västafrikanska Nationen och risken att pengarna överhuvudtaget skulle komma dem till godo. Vid en korrekt utförd kundkännedomskontroll, särskilt eftersom betalningen skulle ske kontant, hade Mäklaren fått kännedom om att köpeskillingen skulle betalas från Västafrikanska Nationen innan kontraktsskrivningen.

Eftersom Mäklaren inte informerade eller gav dem råd kring vilka risker som var förenade med att pengarna kom från Västafrikanska Nationen, utgick de från att det inte fanns någon risk förenat med det. Om Mäklaren hade gett rådgivning om riskerna, hade de inte skrivit under köpekontraktet utan avvaktat till dess att en ny intressent lade ett bud på fastigheten. EMB hade då inte heller begått något avtalsbrott och de hade inte lidit skada.

Mäklarens rådgivning efter den uteblivna betalningen av handpenningen

Det är korrekt att Mäklaren hade löpande kontakt med dem efter att det konstaterats att handpenningen var försenad. Mäklarens kontakter innefattade dock inte någon rekommendation om att de skulle häva köpekontraktet. Kontakterna avsåg enbart försök att få EMB att betala handpenningen och resterande del av köpeskillingen.

Först efter att EMB inte betalat handpenningen i tid bad Mäklaren om underlag från honom som utvisade att han faktiskt hade tillräckligt med pengar för att betala hela köpeskillingen och var dessa pengar fanns. Eftersom Mäklaren bad honom om dessa uppgifter, måste Mäklaren ha bedömt att det fanns ett behov av denna typ av dokumentation. Deras inställning är dock att Mäklaren skulle ha säkerställt denna information innan kontraktsskrivningen skulle äga rum eftersom det rörde sig om en kontantaffär.

Av ett sms den 17 januari 2025 från Mäklaren till NN framkommer att Mäklaren var av uppfattningen att Västafrikanska Nationen var ett högriskland gällande att mottaga pengar därifrån och att även Sydeuropeiska Nationen var ett sådant land. EMB försökte enligt Mäklaren att först transportera pengarna för köpeskillingen från Västafrikanska Nationen till Sydeuropeiska Nationen och därefter vidare till Sverige. Mäklaren var således av uppfattningen att det fanns risker med förmedlingen men fortsatte trots det att få försäljningen att slutföras.

Den 29 januari 2025 föreslog Mäklaren per sms att parterna skulle skriva under ett tilläggsavtal och flytta fram tillträdet till den 28 februari 2025. Sms:et föregicks inte av någon information eller rekommendation från Mäklaren om möjligheten för

dem att i stället häva köpet. Rekommendationen att flytta fram tillträdet var anmärkningsvärd mot bakgrund av den uteblivna betalningen och att Mäklaren hade kännedom om att både Västafrikanska Nationen och Sydeuropeiska Nationen var högriskländer.

Eftersom betalningen av köpeskillingen fortsatte att utebli började de känna mer och mer oro. De kontrollerade därför själva uppgifter om EMB. De fann bland annat att han hade skulder hos Kronofogdemyndigheten. De informerade Mäklaren om uppgifterna. Efter att de samrått med sin bankkontakt och en annan mäklare kring omständigheterna som framkommit valde de att häva köpet. Hävningsförklaringen skedde såldes inte efter initiativ eller på rekommendation av Mäklaren.

Om Mäklaren efter den uteblivna betalningen av handpenning rekommenderat dem att häva köpet hade de gjort det under december 2024 och i sådant fall kunnat försöka undvika skadorna eller delar av dem.

Mäklarens bristande kundkännedom

Även om Mäklaren inte har möjlighet att informera dem om vilka kundkännedom-såtgärder hon vidtog, vidhåller de att hon brustit angående åtgärderna. Utifrån vad som framkommit om omständigheterna, samt att Mäklaren själv bedömde att Västafrikanska Nationen var ett högriskland och att EMB hade skulder hos Kronofogdemyndigheten, har riskerna med förmedlingen varit höga. Mäklaren har antingen felaktigt bedömt riskerna med försäljningen som låga eller bedömt dem som höga men trots det verkat för att försäljningen skulle genomföras. Oavsett vilket av alternativen som är aktuella har Mäklaren inte iakttagit god fastighetsmäklarsed i förhållande till riskerna med försäljningen.

Skada

Täckningsförsäljningen

I samband med att de anlidade Mäklaren i juni 2022 översände Mäklaren en värdering av fastigheten tillsammans med ett förslag på utgångspris. Mäklarens bedömning var att både marknadsvärdet och utgångspriset var 11 500 000 kr. De litade på Mäklarens bedömning av fastighetens värde och fastighetens utgångspris blev initialt 11 500 000 kr. Försäljningsprocessen gick långsamt men de hade inte bråttom med försäljningen utan valde att avvakta till dess det fanns en intressent som var beredd att köpa fastigheten för ett närliggande pris. Tiden gick och marknaden sjönk något. Mäklaren rekommenderade dem därför att sänka utgångspriset till

10 900 000 kr, vilket de accepterade. De uppfattade det nya utgångspriset som Mäklarens bedömning av marknadsvärdet under hösten 2024.

De tog kontakt med EW på Fastighetsföretaget i direkt samband med att de hävt köpet. EW bedömde marknadsvärdet på fastigheten i mars 2025 till 10 000 000 kr. Eftersom de redan köpt ett nytt boende innan EMB:s avtalsbrott inträffat, hade de inte någon ekonomisk möjlighet att avvakta med försäljningen. De fick inte några bud på fastigheten och var tvungna att, efter rekommendation från EW, sänka utgångspriset till 9 300 000 kr. De nödgades därefter, efter att fastigheten legat ute på marknaden i två månader, acceptera ett bud om 8 900 000 kr. Eftersom marknaden inte var beredd att betala mer än 8 900 000 kr i maj 2025, såldes fastigheten vid täckningsförsäljningen för marknadsvärdet.

Merkostnader vid täckningsförsäljningen och löpande kostnader för fastigheten

Hyra av förråd var nödvändigt eftersom huset i Kustområdet inte var färdigställt när huset skulle läggas ut till försäljning på nytt under våren 2025.

Samtliga löpande kostnader som de har begärt ersättning för har avsett tiden mellan när de hävde köpekontraktet och fram till tillträdet för den nya köparen av fastigheten, det vill säga mellan den 10 mars 2025 och den 31 maj 2025.

Fakturan för vatten och sophämtning avser visserligen 1 januari 2025 till den 31 mars 2025, men de hade kostnader för både vatten och sophämtning fram till den 31 maj 2025. En majoritet av kostnadsposterna i fakturan är fasta och såldes samma även mellan den 10 mars 2025 till den 31 maj 2025. Ersättningsgill kostnad avseende vatten och sophämtning uppgår i vart fall till 2 125 kr (cirka 89 procent av fakturabeloppet).

De har drabbats av en kostnad för båtplatsen under perioden uppgående till 125 kr och en kostnad till samfällighetsföreningen uppgående till 925 kr, även om ingivna fakturor avser år 2024.

Underlagen till stöd för kravet avseende räntekostnader har visserligen omfattat perioden 28 februari 2025 till den 9 mars 2025, men det finns inte något underlag mellan den 14 maj 2025 och den 31 maj 2025 att tillgå som ingår i den ersättningsberättigade perioden. Eftersom den sistnämnda perioden omfattar fler dagar än den förstnämnda perioden är deras krav skäligt beräknat.

Mäklaren tillade följande:

Även om makarna NN talat med MM på Storbanken och fått den påstådda informationen att affären inte var av "normal karaktär", var det ingen information som kom henne till del. Det var först den 2 januari 2025 som hon fick information från banken om att Västafrikanska Nationen ansågs vara ett högriskland av dem.

Det förnekas att hon kände till eller bort känt till, innan kontraktsskrivningen, att pengarna inte fanns i Sverige och att de i samband med affären skulle föras över från Västafrikanska Nationen.

Det framstår som högst otroligt att två personer som bedriver verksamhet i över tretton länder, inte uppfattade att en betalning med medel som för tillfället befann sig i ett land i Afrika, kunde vara förenat med risk endast för att ingen upplyste dem om detta. Givetvis var detta något makarna NN måste eller borde ha förstått. De bör ha haft mycket bättre förutsättningar än gemene man att förstå komplexiteten och svårigheterna vid internationella transaktioner, särskilt vid stora summor. Det framstår därför som orimligt att endast lasta henne för att avtalet ingicks, när makarna NN var kompetenta nog att dra egna slutsatser av riskerna samt var angelägna om att få affären till stånd.

En mäklare har ingen skyldighet att rekommendera en part att häva ett kontrakt. Snarast föreligger det motsatta förhållandet, alltså att en mäklare bör vara försiktig med att ge parter direkta rekommendationer om hävning. Däremot kan en mäklare ge allmän information om hävning och andra handlingsalternativ. Det makarna NN redogör för i denna del avseende hennes agerande, samt att hävningen skedde på makarna NN:s eget initiativ, framstår därför som helt korrekt.

Det bestrids att makarna NN ska ha uppvisat underlag för henne rörande köparens ekonomi. Hon uppfattade att makarna NN, i och med hur affären utvecklade sig, ville kontrollera köparens ekonomi, men något konkret underlag uppvisades aldrig. Däremot mottog hon ett mejl från makarna NN ett par veckor efter hävningen, där det framgick att makarna NN googlat på köparen.

En försenad handpenning är avvikande och kan påverka en affärs risk och karaktär. Att hon efter den försenade handpenningen begärde in underlag på medlens ursprung innebär inte att hon innan dess vidtagit för få åtgärder eller på annat sätt gjort en felaktig bedömning. Det finns inget som säger att en mäklare, vid en kontantaffär, måste kontrollera medlens ursprung. Det finns heller ingen skyldighet för en mäklare att kontrollera en köpares ekonomi, det skuldutdrag som makarna

NN gett in ska därför lämnas utan avseende. Det noteras också att utdraget är daterat den 26 maj 2025, alltså flera månader efter hävningen.

Det förnekas att det var hon som ansåg att Västafrikanska Nationen och Sydeuropeiska Nationen var högriskländer, det var banken som var av den uppfattningen, vilket hon sedan meddelade makarna NN. Västafrikanska Nationen och Sydeuropeiska Nationen fanns inte på EU:s lista över högrisktredjeländer vid tidpunkten för överlåtelsen.

Hon kände inte till att makarna NN planerade att resa utomlands, vilket innebar att de inte skulle kunna närvara vid tillträdet under den kommande fredagen. Att inte medverka till att genomföra tillträdet är ett kontraktsbrott. Även om det framstod som osannolikt, skulle situationen kunnat uppstå där köparen ordnat finansieringen och infann sig på tillträdet – medan makarna NN inte gjorde det. Att skjuta på tillträdet framstod därför som det mest rimliga och omsorgsfulla förslaget. Det skulle också ge makarna NN tid att fundera och köparen mer tid att lösa situationen.

Angående skadan

I juni 2022, när hon gjorde sin värdering, var marknaden fortfarande präglad av "pandemipriser". Samtidigt som hon gjorde värderingen påtalade hon för makarna NN att hon ville diskutera underhållet. Hon ansåg att de borde måla väggarna invändigt, vilket makarna NN inte ville. Detta var också skälet till att flera spekulanter initialt tackade nej – en villa i den prisklassen kräver gott underhåll. Makarna NN upprepade flera gånger att de inte hade bråttom med försäljningen utan prioriterade ett bra pris.

Genom att sälja fastigheten för 8,9 miljoner kr har makarna NN inte begränsat sin skada. Fastighetsföretagets värdering indikerar att marknadsvärdet var högre än så. Två månader är också kort tid för marknadsföring av den här typen av objekt på den marknaden som rådde. Skadestånden ska därför jämkas i denna del.

Kostnaden för hyra av förråd ifrågasätts alltjämt. Makarna NN hade berättat för henne att de hade tömt huset med undantag för lite köksattiraljer och sovrum för övernattnings, resten hade flyttats till huset i Kustområdet.

Det kan inte anses styrkt att makarna NN lidit skada för de kostnadsposter som saknar underlag, alltså delar av kostnaden för vatten och sophämtning, båtplats samt ränta. Dessa kostnader bestrids därför alltjämt.

Den ingivna värderingen är upprättad i juni 2022 och kan därför inte tas till intäkt för att fastighetens värde skulle ha varit vara 10,7 miljoner kr i november 2024. Utgår man från värderingen och jämför det med prisutvecklingen skulle värdet snarare vara 10,1 miljoner kr. Alltså 100 000 kr från värderingen gjord av Fastighetsförbundet.

Makarna NN tillade följande:

Omständigheterna inför och under kontraktsskrivningen

Det vidhålls att de informerande Mäklaren om informationen från Storbanken angående att försäljningen inte var av "normal karaktär" redan inför kontraktsskrivningen.

Mäklarens brister i upplysnings-och rådgivningsskyldighet

Mäklaren förefaller lägga stort ansvar på dem, trots att hon har en skyldighet att ge säljare de råd och upplysningar som de kan behöva i samband med en överlåtelse.

De anlitate Mäklaren för att sköta försäljningen av fastigheten och för att hon hade sakkunskap inom området. Att de bedriver näringsverksamhet utomlands innebär inte att de har kunskap om vilka omständigheter som är sedvanliga eller riskfyllda i förhållande till försäljningar av fastigheter. De vidhåller att Mäklaren brustit i att informera dem om innebörden av, och konsekvenserna av, att köpeskillingen skulle erläggas kontant från Västafrikanska Nationen. Deras yrken saknar betydelse i sammanhanget.

Mäklarens rådgivning efter den uteblivna betalningen av handpenningen

Även om Mäklarens roll har inneburit att hon ska vara opartisk och att hon inte haft en skyldighet att rekommendera dem att häva köpet i samband med att handpenningen inte betalades i tid, har det ålegat Mäklaren att förklara att hävning var ett av alternativen som fanns och vad de behövde ta ställning till för att själva bedöma om det fanns fog att häva köpekontraktet samt vad en hävning i så fall skulle innebära. Det har på samma sätt ålegat Mäklaren att förklara konsekvenserna av att inte häva köpekontraktet. Detta har Mäklaren inte gjort.

Mäklarens uppgift att de inte hade kunnat närvara vid det planerade tillträdet på grund av en resa tillbakavisas. Påståendet är spekulativt och utgör ett försök att misskreditera dem. Det framgår tydligt av sms:et från Mäklaren den 29 januari 2025 att tillträdet skulle flyttas fram på grund av bristande betalning från EMB.

Täckningsförsäljningen

De har begränsat sin skada genom att sälja fastigheten i maj 2025. Några skäl för att skadeståndet ska jämkas med anledning av att de inte har begränsat sin skada föreligger inte.

De hade, som tidigare angetts, inte ekonomiska möjligheter att behålla fastigheten eftersom en ny bostad hade förvärvats innan köparens kontraktsbrott. Därtill har det varit nödvändigt för dem att vidta en täckningsförsäljning i så nära anslutning som möjligt till kontraktsbrottet för att begränsa sin skada.

Det relevanta marknadsvärdet för fastigheten är det pris som de fick efter en försäljning med mäklare via sedvanliga marknadsföringskanaler, 8 900 000 kr.

De anlidade Fastighetsföretaget för täckningsförsäljningen. Fastighetsföretaget är en av de marknadsledande fastighetsmäklarbyråerna avseende villor i Småstaden. Fastigheten annonserades via sedvanliga försäljningskanaler, dvs. Fastighets-sajten, Fastighetshemsidan och Fastighetsföretagets hemsida. Trots åtgärderna var det endast en spekulant som lämnade ett konkret bud, vilket var den person som därefter köpte huset för 8 900 000 kr.

Om de inte hade accepterat budet hade fastigheten förmodligen inte blivit såld innan sommaren, vilket med största sannolikhet medfört ett lägre pris och med visshet ökade kostnader för dem. Av den ingivna statistiken framgår att priserna för villor i Småstaden sjönk ända fram till november 2025. Statistiken ger därmed inte heller stöd för att de hade fått en högre köpeskilling om de avvaktat ytterligare några månader med täckningsförsäljningen.

UTREDNINGEN

Nämnden har bland annat tagit del av köpekontraktet, ett tilläggsavtal varigenom tillträdesdagen framflyttades, makarna NN:s hävningsförklaring, sms mellan parterna, verifikationer på makarna NN:s kostnader, ett utdrag från Kronofogdemyndigheten avseende köparens skulder, statistik över prisutvecklingen i Småstaden samt ett kravbrev från makarna NN till Mäklaren.

I köpekontraktet angavs bland annat följande:

Det är av väsentlig betydelse för säljaren att köparen betalar handpenningen i enlighet med vad som stadgas i § 1. Betalar inte köparen handpenningen i rätt tid har säljaren rätt att häva köpet fram till dess att handpenningen betalats i sin helhet. Är köparen sen med betalningen av handpenningen kan detta leda till skadeståndsskyldighet för köparen.

I ett sms till NN den 17 januari 2025 skrev Mäklaren följande:

Fri, 17 Jan at 12:32

Hej [REDACTED]! [REDACTED] farbror flög igår från [REDACTED] till [REDACTED] för att därifrån föra över pengarna till [REDACTED] konto. Jag vågar nästan inte tro att det är sant men hoppet är det sista som skall överge en. Enligt [REDACTED] på [REDACTED] så är [REDACTED] också ett högriskland men de kan göra undantag när det gäller [REDACTED] bara de får dokumentation som visar att det inte är kriminella pengar eller penningtvätt. Ha en trevlig helg och fortsättning följer. Hälsningar [REDACTED]

En sms-konversation mellan NN och Mäklaren hade följande innehåll:

Hej [REDACTED]! Jag såg i din mejlkonversation med [REDACTED] att du reser bort. Jag har inte ens sett ett kvitto på någon transaktion, vilket betyder att det inte finns en chans att pengarna finns här på fredag. Jag föreslår att vi skriver ett tilläggsavtal där vi flyttar tillträdet till 28 februari och att ni alla får skriva under med BankID. Ok? Hälsningar [REDACTED]

Håller med 👍

Ett utdrag från Kronofogdemyndigheten avseende köparens skulder per den 26 maj 2025 visade följande:

	Antal	Aktuell skuld
Skuld i allmänna mål	1	28636 kr
Skuld i enskilda mål	1	84875 kr
Total skuld		113511 kr

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

Makarna NN har i huvudsak gjort gällande att Mäklaren före köpet kände till att köpeskillingen skulle betalas kontant, det vill säga utan upptagande av lån, samt att medlen fanns i Västafrikanska Nationen. Att hon kände till detta har Mäklaren bekräftat.

Vid tidpunkten för köpet hade Västafrikanska Nationen ännu inte identifierats som ett högrisktredjeland av Europeiska kommissionen, det skedde först i juni 2025. Något skäl till skärpta åtgärder för kundkännedom fanns därmed inte av det skälet.

Däremot anser nämnden att det faktum att hela köpeskillingen skulle betalas kontant medförde ett krav på skärpta åtgärder enligt penningtvätsregelverket. En sådan åtgärd skulle ha innefattat en kontroll av de påstådda medlens ursprung.

Det ankommer på Mäklaren att visa att EMB skulle ha visat upp ett godtagbart underlag, om hon hade frågat om saken. Det har hon inte visat. Det innebär i sin tur att situationen får bedömas vara sådan att Mäklaren inte skulle ha medverkat till affären.

Sammantaget anser nämnden att Mäklaren agerade oaktsamt när hon medverkade till den aktuella affären.

Orsakssamband

En mäklare får inte informera en säljare om utfallet av en kontroll enligt penningtvättsregelverket. Det kan emellertid hållas för visst att makarna NN inte skulle ha sålt fastigheten till EMB om Mäklaren hade förklarat att hon inte kunde medverka till affären. Det gäller även om Mäklaren inte hade angett några skäl för sin vägran att medverka.

Av Mäklarens uppgifter framgår att EMB anmälde sig som spekulant den 20 oktober 2024 och att hon samma dag fick veta att hela köpeskillingen skulle betalas kontant. Vidare framgår att parterna muntligen blev överens om villkoren för köpet den 18 november 2024 och att köpet ingicks den 22 november 2024. Senast vid den sistnämnda tidpunkten, då Mäklaren dessutom fick veta att medlen fanns i Västafrikanska Nationen, borde hon ha vidtagit skärpta åtgärder och därefter, enligt vad nämnden funnit, avstått från att medverka till affären.

Det sagda innebär att makarna NN ska försättas i samma ekonomiska position som om Mäklaren den 22 november 2024 hade förklarat att hon inte kunde medverka i affären och någon försäljning till EMB därmed inte hade ägt rum.

Frågan om orsakssamband kan därmed formuleras enligt följande: hur hade makarna NN:s ekonomiska situation sett ut om de inte hade sålt fastigheten till EMB den 22 november 2024 utan i stället försökt hitta en annan köpare?

Skada; lägre försäljningspris

Huvuddelen av makarna NN:s uppgivna skada består i ett lägre försäljningspris. De har begärt ersättning med 1 800 000 kr i denna del, beräknat som skillnaden mellan köpeskillingen om 10 700 000 kr vid försäljningen den 22 november 2024 och köpeskillingen om 8 900 000 kr vid omförsäljningen den 19 maj 2025.

Enligt makarna NN var marknadsvärdet 8 900 000 kr vid tidpunkten för omförsäljningen. Nämnden utgår från den uppgiften.

Att marknadsvärdet skulle ha minskat med 1 800 000 kr, nästan 17 procent, under den korta tidsperioden är inte sannolikt. Enligt ingiven statistik steg tvärtom villapriserna i Småstaden under den aktuella perioden, låt vara marginellt. Makarna NN har inte heller lämnat någon förklaring till prisnedgången.

Enligt nämnden är den enda rimliga förklaringen till prisskillnaden att marknadsvärdet inte uppgick till de 10 700 000 kr som EMB betalade för fastigheten utan till ett lägre belopp.

Att EMB valde att köpa fastigheten för 10 700 000 kr ger knappast någon indikation om marknadsvärdet, givet vad som har framkommit om hans ekonomiska förhållanden. Det har inte heller påståtts att det skulle ha lagts några bud på fastigheten under den första försäljningsomgången, utöver buden från EMB. Det fanns alltså inga konkurrerande budgivare, vilket hade kunnat ge en antydning om marknadsvärdet.

Sammanfattningsvis: givet makarna NN:s inställning har nämnden att utgå från att 8 900 000 kr motsvarade marknadsvärdet i maj 2025, när omförsäljningen skedde. Makarna NN har inte visat eller ens gjort sannolikt att marknadsvärdet översteg 8 900 000 kr i november 2024, när den ursprungliga försäljningen ägde rum. Av det följer att makarna NN:s krav avseende lägre köpeskilling vid omförsäljningen inte kan bifallas.

Skada på grund av den sena hävningen

I denna del har makarna NN gjort gällande följande:

”Om Mäklaren hade utfört uppdraget på ett aktsamt sätt hade tillträde skett i enlighet med köpekontraktet, alternativt hade de hävt köpet omedelbart när det stått klart att så kunnat ske med anledning av den uteblivna betalningen av handpenningen. Det gjorde att de fick dubbla löpande kostnader för fastigheten och sin ersättningsbostad under tre månader.”

Det första ledet i påståendet är svårförståeligt. Makarna NN måste rimligen mena att om Mäklaren hade agerat aktsamt, hade de avstått från att sälja fastigheten till EMB. Det är också vad de uppgett i en annan del av anmälan. Ett aktsamt agerande hade inte medfört att EMB plötsligt hade kunnat betala för fastigheten och att ”tillträde skett i enlighet med köpekontraktet”, som makarna NN uttryckt det. Makarna NN kan därför inte få ersättning som innebär att de försätts i samma ekonomiska situation som om EMB hade fullföljt köpet.

Beträffande det andra ledet i påståendet, den sena hävningen, gör nämnden följande bedömning.

Nämnden delar makarna NN:s uppfattning att en mäklare bör redogöra för de olika handlingsalternativ som en säljare har vid köparens dröjsmål. Mäklaren har inte visat att hon lämnade någon sådan redogörelse och nämnden utgår från att det inte skedde.

Makarna NN har uppgett att om Mäklaren hade *rekommenderat* dem att häva köpet med anledning av den uteblivna handpenningen, hade de också gjort det. Sedan Mäklaren invänt att hon inte hade någon skyldighet att lämna en sådan rekommendation, och makarna NN godtagit det påståendet, har de i stället gjort gällande att Mäklaren borde ha *informerat* dem om hävningsmöjligheten, dock utan att ange om de skulle ha hävt redan om de fått information om den möjligheten. Nämnden utgår dock från att makarna NN menar att de skulle ha hävt om de fått information om detta.

Det är vanligt att säljare låter en köpare som är i dröjsmål få mer tid på sig att betala, i stället för att häva och sälja om. Det gäller inte minst i ett fall som detta, där någon handpenning inte har betalats och det därmed inte finns någon säkerhet för säljarens skadeståndsanspråk.

Enligt nämnden är det inte visat, eller ens sannolikt, att makarna NN skulle ha hävt omedelbart om Mäklaren hade informerats om den möjligheten redan när dröjsmålet inträffade. Möjligheten till hävning redan vid dröjsmål med handpenningen framgick för övrigt av köpekontraktet, se ovan under rubriken "Utredningen". Makarna NN kan därför inte få ersättning för de skador som uppkom på grund av att de hävde först vid ett senare tillfälle.

Skadan i övrigt

Av utredningen framgår att makarna NN hävde köpet den 10 mars 2025 och att omförsäljning ägde rum den 19 maj 2025. Försäljningstiden uppgick alltså till drygt två månader, vilket får ses som normalt.

Som anförts i det föregående bör hänsyn inte tas till att makarna NN accepterade att skjuta fram tillträdet. I stället utgår nämnden från att makarna NN kunde ha hävt redan den 29 november 2024, då handpenningen skulle ha betalats, och att de i alla händelser *borde* ha hävt senast vid den ursprungligen avtalade tillträdesdagen den 31 januari 2025. Med ett antagande om samma försäljningstid om drygt två månader, borde omförsäljningen således ha skett omkring den 10 april 2025.

Om man återigen antar att en försäljning hade tagit drygt två månader om ett nytt försäljningsförsök hade gjorts omkring den 22 november 2024 – tidpunkten för den första försäljningen – skulle fastigheten i det alternativa händelseförloppet ha sålts drygt två månader senare, det vill säga omkring den 1 februari 2025.

Med ett antagande om samma tid mellan kontrakt och tillträde i de båda tänkta försäljningarna den 1 februari 2025 och den 10 april 2025, innebär det att makarna NN bör få ersättning för merkostnader under drygt två månaders tid.

I frågan om kostnaderna gör nämnden följande bedömning:

Ny annons på Fastighetssajten

Av ingivet underlag framgår att de 1 490 kr avser en "byteskostnad". Nämnden utgår från att det är den kostnad som Fastighetssajten debiterade när makarna NN bytte mäklare inför omförsäljningen.

Att makarna NN bytte mäklare får ses som en rimlig åtgärd i den uppkomna situationen. De bör därför få ersättning i denna del.

Ny besiktning

Det är inte visat att en ny besiktning hade behövts i det alternativa händelseförloppet. Enligt nämndens erfarenhet krävs normalt endast en besiktningsgenomgång, alltså inte en ny besiktning, när ett besiktningsprotokoll blir för gammalt. Vidare krävs detta normalt först om det har gått mer än ett år från den ursprungliga besiktningen.

Dessutom avser den begärda kostnaden i denna del, 19 900 kr, såväl en besiktning som en premie för en s.k. dolda fel-försäkring. Försäkringspremien kan under inga förhållanden utgöra en extra kostnad som uppkom på grund av omförsäljningen.

Förrådskostnader

Det är inte visat att makarna NN skulle haft några kostnader för magasinering av bohog i det alternativa händelseförlopp som nämnden har skisserat.

Löpande kostnader för fastigheten

Nämnden har i det föregående kommit fram till att försäljningen fördröjdes med drygt två månader på grund av Mäklarens oaktsamhet. Merkostnaderna för detta bör makarna NN få ersättning för.

Nämnden finner inte skäl att ifrågasätta de uppgivna kostnadsposterna och kostnaden för respektive post. Kostnaderna avser tre månader och uppgår till 55 643 kr. Eftersom den relevanta fördröjningen uppgår till drygt två månader, bör makarna NN få ersättning med cirka 7/9-delar av kostnaden, avrundat 43 000 kr.

Byggprojekt

Makarna NN har inte förklarat på vilket sätt den fördröjda försäljningen orsakade en fördröjning av deras byggprojekt. Någon ersättning i denna del kan därför inte utgå.

Jämkning

Något skäl att jämka skadeståndet har inte framkommit.

Ränta

Mäklaren har inte godtagit sättet att beräkna ränta, men inte heller förklarat varför hon anser att makarna NN:s beräkning skulle vara felaktig.

Av ingivna handlingar framgår att makarna NN framställde krav med tillhörande utredning den 18 juni 2025. Ränteyrkandet ska därför 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.