

MÄKLARRÄTT

Detta är ett nyhetsbrev från [Krzymowski Juristbyrå](#)

Vill du prenumerera på nyhetsbrevet? Maila till antonia@krzymowski.com



Ingen skadeståndsskyldighet för mäklare – upplysningsskyldighet uppfylld

Hovrätten för västra Sverige har i en nyligen avgjord dom (från 2012-03-27 i mål nr T 2224-11) konstaterat att en fastighetsmäklare uppfyllt sin upplysningsskyldighet och således inte ska stå skadeståndsansvarig gentemot den tilltänkta köparen. Den tilltänkta köparen som inte kunde fullfölja affären på grund av att hon nekades banklån har inte rätt till skadestånd av fastighetsmäklaren.

Under våren 2009 var kvinnan på väg att köpa en fastighet för 2,65 miljoner kronor. I det av mäklaren upprättade köpekontraktet angavs bland annat att ”Köparens upptagande av nya lån utgör inte något särskilt villkor för detta köp, då köparen har fått lånelöfte från Sparbanken Tanum.” En tid efter avtalets undertecknande meddelade den tilltänkta köparen säljaren om att hon hade fått avslag på sin ansökan om banklån och att köpet därför inte kunde fullföljas. Ingen handpenning hade erlagts.

Fastigheten kom att säljas till annan köpare för en något lägre köpeskilling. Säljaren krävde den tilltänkta köparen på närmare 220 000 kronor i skadestånd med åberopade av klausulen om kontraktsbrott i köpeavtalet.

Den tilltänkta köparen väckte i sin tur talan mot fastighetsmäklaren med yrkande om att fastighetsmäklaren skulle ersätta henne med vad hon skulle kunna komma att åläggas att betala till säljaren. Som grunden för talan angavs att fastighetsmäklaren åsidosatt flera av sina åligganden, bland annat när det gällde låneklausulen.

Den tilltänkta köparen menade att fastighetsmäklaren, som visste att det krävdes ett banklån för att finansiera köpet, inte hade verkat för att köpet skulle villkoras i detta avseende. Enligt den tilltänkta köparen hade fastighetsmäklaren inte informerat henne om betydelsen av ordet ”lånelöfte” eller försäkrat sig om att hon kände till termen. Inte heller hade fastighetsmäklaren tagit del av ett bindande lånelöfte från banken.

Tingsrätten fann den tilltänkta köparen skadeståndsskyldig gentemot säljaren. Däremot ansåg tingsrätten inte att fastighetsmäklaren gjort sig skyldig till någon sådan försumlighet som kunde föranleda skadeståndsskyldighet gentemot den tilltänkta köparen.

Hovrätten fastställer domslutet när det gäller den tilltänkta köparens talan mot fastighetsmäklaren. Hovrätten konstaterar att det är ostridigt att den tilltänkta köparen hade behov av ett lån för att kunna genomföra köpet och att fastighetsmäklaren kände till detta förhållande. Utgångspunkten är därmed att fastighetsmäklaren hade en skyldighet att upplysa den tilltänkta köparen om följderna av att hon inte fullföljde betalningsskyldigheten på grund av att lån inte kunnat ordnas. Fastighetsmäklaren skulle vidare råda den tilltänkta köparen att begära att ett villkor om detta togs in i köpekontraktet.

Hovrätten kommer bland annat fram till att det finns omständigheter som gör att rådgivningsskyldigheten i villkorsfrågan faller bort. Den tilltänkta köparen hade velat köpa fastigheten före inplanerade visningar och hade då gått med på säljarens krav att budet var tillräckligt högt och att det fanns bindande avtal och ordnad finansiering. Det är klartlagat att den tilltänkta köparen också uppgav att hon hade fått ett lånelöfte.

Rätten konstaterar att säljaren, som genom denna uppgörelse fick avstå från ytterligare spekulanter, således haft ett särskilt intresse av att köpet inte gjordes beroende av villkor angående lån. Hovrätten anser att detta måste ha stått klart för den tilltänkta köparen.

Dessa omständigheter friar dock inte fastighetsmäklaren från upplysningsskyldigheten om följden av att köpeskillingen inte kan betalas. Hovrätten anser dock att fastighetsmäklaren fullgjort denna sin upplysningsskyldighet, då denna innan kontraktet undertecknades noggrant hade gått igenom köpekontraktet med parterna genom att läsa upp samtliga bestämmelser och uppmana dem att avbryta henne med frågor om det var något de inte förstod. Det är utrett att den tilltänkta köparen inte ställde några frågor.

Det är oklart i vilken mån detta rättsfall kan anses tillämpligt på företagsmäklaruppdrag och ifall företagsmäklarens upplysningsskyldighet kan dras lika långt som fastighetsmäklarens. Men en given utgångspunkt är att företagsmäklaren är underkastad en viss upplysningsskyldighet gentemot såväl säljare som köpare, denna upplysningsskyldighet kan tänkas variera beroende på bland annat säljarens och köparens tidigare erfarenheter av överlåtelser. □

Vill du ta del av hovrättens dom? Maila då till antonia@krzymowski.com

Nyhetsbrevet **Mäklarrätt nr #9**

Nyhetsbrevet *Mäklarrätt* syftar till att öka företagsmäklarnas medvetenhet om de juridiskt komplexa frågeställningar som dominerar företagsmäklarens arbete. Nyhetsbrevet belyser viktiga vägledande domar ur vilka rekvisit uttolkas för att klart markera var gränserna går för företagsmäklarens rättigheter och skyldigheter.

Nyhetsbrevet *Mäklarrätt* kommer skickas ut i den mån byrån hinner sammanställa ett nyhetsbrev, förhoppningen är ett nyhetsbrev i månaden.

Tidigare nyhetsbrev:
(www.krzymowski.com/nyhetsbrev)

[MÄKLARRÄTT Nyhetsbrev 20120226](#)

Klargöranden från Skatteverket beträffande ställningstagandet från augusti 2011.

[MÄKLARRÄTT Nyhetsbrev 20120130](#)

Företagsmäklarens rätt till provision när inget avtal om provision träffats.

[MÄKLARRÄTT Nyhetsbrev 20111222](#)

En obefogad uppsägning av ett mäklaruppdrag utgör ett kontraktsbrott och mäklaren är skadeståndsberättigad.

[MÄKLARRÄTT Nyhetsbrev 20111125](#)

Hyresgästen har viss möjlighet att ändra lokalens användningsområde enligt 12:23 JB.

[MÄKLARRÄTT Nyhetsbrev 20111021](#)

Vid osäkerhet ifall köparen eller säljaren är berättigad handpenningen bör mäklaren överväga att deponera denna hos Länsstyrelsen.

[MÄKLARRÄTT Nyhetsbrev 20110927](#)

Osäkerhet råder kring frågan ifall företagsmäklaren får förmedla fastigheter.

[MÄKLARRÄTT Nyhetsbrev 20110825](#)

Mäklarprovision vid aktieöverlåtelser är momsbefriad sedan Högsta förvaltningsdomstolens avgörande HDF 2011 red. 21.

[MÄKLARRÄTT Nyhetsbrev 20110720](#)

Skälig mäklarprovision fastställdes till tre procent av köpeskillingen när denna uppgick till 36 miljoner kronor. * Mäklaren har rätt till provision vid hävt köp enligt NJA 2010 s. 58.

*Krzymowski Juristbyrå är en renodlad affärsjuridisk byrå med särskild kompetens i mäklarrätt.
Läs mer på www.krzymowski.com*

Ansvarig utgivare: jur. kand. Antonia Krzymowska

© Krzymowski Juristbyrå 2012