

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen AS

Vad saken gäller

Skadestånd och nedsättning av provision; omprövning av FRN 28/25

BESLUT

Med upphävande av beslutet i FRN 28/25 rekommenderar nämnden Mäklaren att betala 15 000 kr till NN.

BAKGRUND

I FRN 28/25 rekommenderade nämnden Mäklaren att betala 20 000 kr i skadestånd till NN. Skadeståndet avsåg ersättning för advokatkostnader som NN ådrog sig på grund av en felaktig likvidavräkning. Hennes yrkande i denna del uppgick till 46 775 kr.

Mäklaren har begärt omprövning av beslutet och anfört att nämnden inte prövat hans invändning om jämkning av skadeståndet.

I beslut den 2 juli 2025 biföll nämnden Mäklarens begäran om omprövning.

I detta beslut prövas endast om skadeståndet om 20 000 kr ska jämkas och i så fall hur mycket.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

Mäklaren

Det är ostridigt att likvidavräkningen var felaktig i förhållande till NN:s önskemål. Den uppkomna situationen var en följd av två omständigheter – dels betalade banken ut fel köpelikvid i förhållande till säljarsidans ägarandelar (för denna del kan inte han ansvara), dels avräknades inte NN:s lån som skulle tas med för köpet av dennes nya bostad. Det ska i den mån det är relevant framhållas att han efter påpekande upprättade en ny ”rättad” likvidavräkning, så fort det blev klart för honom vad som gått fel.

Frågan i ärende är emellertid om NN varit medvållande till sin skada, givet att hon mottog en preliminär likvidavräkning i god tid innan tillträdet, framförde flera synpunkter på innehållet i densamma (och som alltså inte var synpunkter avseende lånen som skulle flyttas, utan för att utbetalningen av handpenningen NN upplevde som otydlig) i flera utkast innan han till slut upprättade en version som NN godkände. Eftersom NN mottagit en preliminär likvidavräkning och fått möjlighet – och utnyttjat möjligheten – att komma med synpunkter på revideringar, måste detta medföra att hon varit medvållande till uppkommen skada.

NN

Hon är medveten om att hon skrev på likvidavräkningen som presenterades efter att Mäklaren ändrat procentsatserna. Det ändrades på plats efter att de själva (säljarna) påpekade att det var fel. Mäklaren hade alltså presenterat en felaktig likvidavräkning. Han hade inte läst igenom det papper han fått från banken, utan de var tvungna att rätta honom.

Efter korrigering presenterade Mäklaren en ny likvidavräkning, vilken hon trodde var riktig. Hon litade på att Mäklaren skulle se till att allt var i sin ordning efter allt strul. Eftersom hon inte är van att sälja lägenhet, antog hon att banken och Mäklaren reglerade de lån som hon skulle överta. Hon hade ju skickat information via mejl till Mäklaren. Dessutom ringde hon Mäklaren och berättade att hon fått för lite pengar. Han gjorde då ingenting. Han borde ha hjälpt henne, som var hans kund. Han bara skyllde på banken. Det hade inte blivit fel om Mäklaren läst hennes

mejl om övertagandet. Han hade inte ens informerat sin assistent om detta. Det är slarv.

Den slutgiltiga likvidavräkningen skickades senare, efter påtryckning av hennes advokat. Hennes dåvarande man, som numera är avliden och även då var väldigt sjuk, vägrade att betala de cirka 474 000 kr som han fått för mycket. Därför behövde hon anlita en advokat.

Hon medger att hon varit medvållande, men anser att allt beror på att Mäklaren försummade att informera sin assistent om att hon skulle överta lån. Hade Mäklaren gjort rätt hade inte situationen uppstått.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av den aktuella likvidavräkningen.

NÄMNDENS BEDÖMNING

NN har medgett att hon varit medvållande till skadan. Av det följer att skadeståndet kan jämkas. Nämnden anser att förhållandena är sådana att en viss jämkning bör ske.

Det står klart att situationen med övertagande av lån och olika ägarandelar inte var okomplicerad. Ansvaret bör därför i huvudsak vila på Mäklaren. Med beaktande av det anförda anser nämnden att det tidigare beslutade skadeståndet om 20 000 kr bör jämkas till 15 000 kr.

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.