

**Anmälare**

NN

**Motpart**

Mäklaren

**Vad saken gäller**

Skadestånd

---

**BESLUT**

NN har inte rätt till ersättning.

---

**YRKANDE M.M.**

NN har begärt att Mäklaren ska betala 108 175 kr.

Mäklaren har motsatt sig kravet.

**BAKGRUND**

Den 20 mars 2024 sålde NN en fastighet i Småstaden för 875 000 kr. Köpare var Mäklaren och hans dotter CJ. Detta ärende rör den försäljningen.

Mäklaren förmedlade fastigheten till NN när hon köpte den i april 2019. En anmälan rörande den affären handläggs i ärendet 148/25.

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 ersättningskyldig.

## VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

### NN

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

#### ANMÄLAN

Gällande förtroenderubbande verksamhet i strid med Fastighetsmäklarlagen, anmälan riktas mot fastighetsmäklare [Mäklaren].

#### YRKANDE

Begäran om att fastighetsmäklare [Mäklaren] ska betala skadestånd på grund av förtroenderubbande verksamhet vid skrivande av köpekontrakt daterat 2024-03-20 för fastigheten [Byn Småstaden 1:1]. Överlåtelsen är ogiltigförklarad och [Mäklaren] har varnats i ett beslut av FMI daterat 2024-10-03.

Mäklaren har genom oaktsamhet, vårdslöshet och/eller avsiktligt orsakat skada genom ett otydligt köpekontrakt med uppsåt om privat affär med dubbla roller som köpare och mäklare samt friskrivning från FML, därtill har det inte funnits ett uppdrag men handlingen verkar vara ett förmedlingsuppdrag med mäklarföretagets logotype och dokumentpapper. Mäklaren har inte klarat sin uppgift enligt god fastighetsmäklarsed. Agerandet är klandervärt då e-post från säljaren inte besvarats, mäklaren borde insett att agerandet blev partiskt och att köpekontraktet är ogiltigt på grund av dess tillkomst med bland annat hot. Mäklaren och hans dotter, blivande fastighetsmäklare, har talat om att min granne som har en anläggning till en del på min fastighet "kommer att ställa till det för mig". Min granne har i november 2023 hotat mig i ett sms om att han skulle "göra min fastighet osäljbar." Mäklaren känner min granne som har ett fastighetsbolag. Löftet att skriva in att det finns ett "Avtal om ledningsrätt" i köpekontraktet vidhölls inte.

Skadestånd yrkas på ett belopp om 108 175 kronor.

Skadeståndsbeloppet grundar sig på att handpenningen borde tillfallit mig då mäklaren i sin roll agerat felaktigt, förtroenderubbande och partiskt. Mäklaren satt på två stolar. Dels som privatperson, dels som mäklare i köpekontraktet. I rollen som mäklare anmodas fastighetsmäklare [Mäklaren] betala handpenningen till mig för det avbrutna köpet till följd av det ogiltiga köpekontraktet. Handpenningen var på 87 500

kronor, jag har haft advokatkostnader om 16 000 kronor samt kostnader för anmälan till FMI genom annan fastighetsmäklare mm om 4 675 kronor.

#### REDOGÖRELSE OCH BEVISNING

Köpekontraktet bifogas, vilket klart och tydligt visar på ett ogiltigt köpekontrakt.

#### FASTIGHETSMÄKLARLAGEN

1 kap 5 § Avtalsvillkor som avviker från lagen: Mäklaren har friskrivit sig från FML. Köpekontraktet är till nackdel för mig och ogiltigt.

3 kap 1 § God fastighetsmäklarsed: Mäklare behöver tillvarata både köparens och säljarens intressen. Mäklaren har agerat partiskt, han har inte skrivit in i köpekontraktet en upplysning om "Avtal om ledningsrätt" som utlovats, mäklaren har tillvaratagit sina intressen som köpare men inte hört sammat mig som säljare på ett antal punkter. Köpekontraktet är otydligt, mäklarrollen är inte tillsatt men köpekontraktet verkar vara ett förmedlingsuppdrag som det inte är. Mäklaren svarar inte på e-post, han uppträder inte som en köpare och definitivt inte som en mäklare.

3 kap 3 § Mäklaren har inget uppdragsavtal: Mäklaren har inget uppdrag och borde inte skrivit köpekontraktet utan låtit annan fastighetsmäklare skriva ett avtal.

3 kap 5 § Förbud mot köp i anslutning till förmedling: Mäklaren ska inte "förmedla" sina privata fastighetsköp.

3 kap 6 § Fastighetsmäklare får inte köpa en fastighet i anslutning till ett uppdrag. Mäklaren har försökt kringgå FML.

3 kap 7 § Förbud mot förmedling till närstående: Mäklaren har genom att försöka köpa fastigheten tillsammans med sin dotter, blivande fastighetsmäklare, även skapat en svår situation i samband med juridisk prövning.

3 kap 8 § Förbud mot handel med fastigheter: Mäklaren kan ha agerat för någon annan köpare eller kan ha velat tillskansa sig fastigheten på ett för honom fördelaktigt sätt.

3 kap 9 § Förbud mot förtroenderubbande verksamhet: Mäklaren har tilldelats en varning från FMI för förtroenderubbande verksamhet.

3kap 11 § Förbud mot att uppträda som ombud: Mäklaren har uppträtt som ombud till sin dotter, det är dottern som betalat handpenningen.

## Mäklaren

Han och NN har gjort upp ärendet genom en överenskommelse som stadfästs i dom.

### NN tillade i huvudsak följande:

Den stadfästa förlikningen är inte relevant, då den verkställde en förlikning mellan privatpersonerna CJ och Mäklaren samt henne som säljare.

Förlikningen behandlade inte *fastighetsmäklaren* Mäklaren och hans verksamhet. Fastighetsmäklaren Mäklaren och hans företag var inte part i målet i tingsrätten. Av det följer att fastighetsmäklaren Mäklaren och hans mäklarföretag Fastighetsmäklarna AB inte omfattas av förlikningen.

## UTREDNINGEN

I en dom (stadfäst förlikning) den 21 mars 2025 i Mellanstadens tingsrätts mål T 1122-33 mellan å ena sidan NN och å andra sidan Mäklaren och CJ angavs bland annat följande:

4. Genom denna överenskommelse är parternas samtliga mellanhavanden (inkl. tvisten avseende köpekontraktet per den 20 mars 2024) slutligt reglerade. Ingen av parterna har således möjlighet att framställa några krav av vad slag det än må vara mot den andra parten.

## NÄMNDENS BEDÖMNING

Av den stadfästa förlikningen framgår att samtliga de mellanhavanden som fanns mellan NN och Mäklaren per den 21 mars 2025 är slutligt reglerade. Förlikningen gör inte undantag för tvister mellan NN och Mäklaren i dennes egenskap av fastighetsmäklare.

De omständigheter som NN har åberopat i detta ärende avser tiden före den 21 mars 2025. Av det följer att hennes krav ska avslås.

---

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.