

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen DH

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

Nämnden rekommenderar Mäklaren att betala 21 024 kr till NN.

YRKANDE M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala dels 70 000 kr, dels 715 euro.

Mäklaren har medgett att betala 17 024 kr men bestridit kravet i övrigt.

BAKGRUND

Den 17 januari 2023 köpte NN en obebyggd fastighet i Småstaden för 400 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I objektsbeskrivningen angavs att fastigheten inte var intecknad. I verkligheten var fastigheten intecknad till 1 000 000 kr och pantsatt för ett lån om totalt 15 000 000 kr till Fastighetsfirman i Småstaden AB ("Fastighetsfirman"). Långivare var Fastighetsinvesteringsfirman AB ("Fastighetsinvesteringsfirman"). Även andra fastigheter utgjorde säkerhet för lånet.

Fastighetsfirman betalade inte enligt villkoren i låneavtalet. Fastighetsinvesteringsfirman väckte då talan mot Fastighetsfirman och en borgensman i Stadens tingsrätt med krav på betalning. Fastighetsfirman begärde även att betalning skulle utgå ur de pantsatta fastigheterna, varav en alltså ägdes av NN.

Efter att NN anmält saken till FRN, löstes panten av Mäklaren ansvarsförsäkringsbolag. Fastigheten belastas alltså inte längre av pant.

NN har, som han slutligen har bestämt sitt krav, begärt ersättning med dels 70 000 kr, dels 715 euro. Av kravet avser 40 000 kr plus 715 euro kostnader för resa, uppehälle, eget arbete och förlorad arbetsförtjänst i samband med processen i Stadens tingsrätt. Resterande 30 000 kr avser stress och oro kopplat till risken att förlora fastigheten eller att drabbas av ekonomisk skada.

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

NN

Han har hamnat i ett civilrättsligt mål, Stadens tingsrätts mål T 1111-22, helt utan egen skuld. Hans kostnader i samband med detta består av följande:

Ersättning för egen arbetsinsats i form av att samla bevis, skriva yrkanden och läsa handlingar.

Förlorad arbetsinkomst i Utlandet under två resor till Sverige.

Mat och boende för två vistelser i Sverige.

Flygbiljetter och övriga resekostnader.

Psykisk belastning.

Mäklaren

Han medger att betala skadestånd så den enda frågan att pröva är skadeståndets storlek.

Han accepterar att NN har rätt till skadestånd som motsvarar de skäligen rättegångskostnader som han haft i tvisten med panthavaren i Stadens tingsrätt. NN har i målet gett in svaromål och några kompletterande skrivelser. En muntlig förberedelse hölls den 10 oktober 2025.

Med hänsyn till att NN fört sin talan i det målet själv godtar han att NN nödgats lägga ned 40 timmars arbete. Han har ingen synpunkt på timbeloppet om 300 kr. Han medger alltså att betala begärt belopp om 12 000 kr avseende eget arbete.

Han medger även att betala NN:s kostnad om 240 euro (2 624 kr enligt växelkursen vid bokningen den 15 september 2025) för flyg för att närvara vid den muntliga förberedelsen den 10 oktober 2025 och förlorad arbetsinkomst om 2 400 kr i samband med det. Om NN specificerar och visar vilka kostnader han haft för mat och boende i samband med den muntliga förberedelsen kan ersättning utgå även för det.

NN har därutöver krävt skadestånd för förlorad arbetsinkomst samt mat och boende under en annan 17 dagar lång vistelse i Sverige. Han ser inte hur det är en rättegångskostnad i tvisten med panthavaren och varför den är skälig.

NN har vidare krävt skadestånd med 475 euro för en flygbiljett för MCT. Han ser inte heller hur det är en rättegångskostnad i NN:s tvist med panthavaren och varför den är skälig.

Sammanfattningsvis är storleken på det skadestånd som nu kan betalas 17 024 kr (12 000 + 2 624 + 2 400 kr).

NN tillade följande:

Den psykiska belastningen har varit betydande och har inneburit en ständig oro och stress, både dag och natt, kopplat till risken att förlora fastigheten eller drabbas av allvarlig ekonomisk skada.

När han först fick kännedom om problemet var hans fru gravid i fjärde månaden. Hela graviditeten, samt deras bebis första månader, präglades av denna oro. Både han och hans fru levde under en konstant stress kring hur situationen skulle utvecklas och vilka konsekvenser den kunde få för deras familj.

De har även två äldre barn på sex och sju år, som tydligt märkte av deras oro. Situationen påverkade deras vardag i den grad att de inte kunde vara fullt närvarande eller aktiva som föräldrar, då mycket av deras tid och samtal kretsade kring tomten, tingsrättsprocessen och den ekonomiska osäkerheten.

I dag är deras bebis åtta månader gammal och ärendet är fortfarande inte avslutat, vilket innebär att den psykiska belastningen kvarstår.

Mot denna bakgrund vill han särskilt framhålla att ersättningen för psykisk påfrestande inte enbart avser honom som individ, utan den påverkan situationen har haft på hela hans familjs livssituation under en längre tid.

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.

Skadeståndsskyldighet

Mäklaren har medgett att han är skadeståndsskyldig på de grunder som NN har åberopat. Tvisten gäller endast skadans storlek.

Ekonomisk skada

Den ekonomiska skadan består av de kostnader NN ådrog sig på grund av rättsprocessen mot honom. Kostnaderna ska ha varit skäligen för att NN skulle kunna tillvarata sin rätt.

Kravet om 12 000 kr för eget arbete i målet i tingsrätten har Mäklaren medgett. Detsamma gäller kostnaderna för sammanträdet för muntlig förberedelse i tingsrätten: flygbiljetter 240 euro (2 624 kr) och förlorad arbetsinkomst 2 400 kr. Kravet i dessa delar ska därför bifallas.

Mäklaren har vidare accepterat att ersätta NN för dennes kostnader för uppehålle i Sverige i samband med sammanträdet i tingsrätten. Något underlag för detta har inte getts in. Nämnden uppskattar kostnaderna till 4 000 kr.

Övriga kostnader för resa och uppehålle än de som avsåg NN:s egna kostnader för inställelse till sammanträdet i tingsrätten, och övrig förlorad arbetsförtjänst, utgör däremot inte någon ersättningsgill skada.

Annan skada

Enligt 3 kap. 25 § fastighetsmäklarlagen menas med skada ekonomisk skada. Det är inte visat att NN lidit någon personskada eller någon ersättningsgill ideell skada. Kravet i denna del kan därför inte bifallas.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Annika Wilow Sundh, Konsumentvägledarnas förening, Ann-Christine Enqvist, 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.