

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Biträdande förbundsjuristen JE

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN och YY har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN och YY har begärt att Mäklaren ska betala 1 883 000 kr plus ränta enligt 6 § räntelagen från den 25 juli 2025 tills betalning sker.

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

BAKGRUND M.M.

Den 12 maj 2025 sålde NN och YY ("makarna NN") en fastighet i Småstaden för 4 000 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Enligt makarna NN agerade Mäklaren uppsåtligt eller oaktsamt på ett sätt som medförde att köpeskillingen kom att understiga fastighetens marknadsvärde. De har därför begärt skadestånd.

I anmälan framställde makarna NN ett yrkande om solidariskt ansvar mellan Mäklaren och det mäklarföretag inom vilket han var verksam. Nämnden har i beslut den 23 mars 2026 avvisat kravet mot mäklarföretaget, detta eftersom nämnden enligt sina stadgar inte är behörig att pröva sådana krav. Makarna NN:s *grunder* avseende det solidariska ansvaret har dock återgetts och prövats i detta beslut. Även om *yrkandet* om det solidariska ansvaret inte kan prövas, är Mäklaren skadeståndsansvarig för eventuella missgrepp som har begåtts av hans kollegor vid mäklarföretaget, om de har begåtts inom ramen för hans förmedlingsuppdrag.

Nämnden har valt att återge makarna NN:s anmälan i sin helhet, i stort sett utan några redigeringar.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT**Makarna NN***Grund för yrkandet*

Vi gör gällande att ansvarig mäklare Mäklaren, genom grov vårdslöshet och svikligt förfarande, har orsakat oss en betydande ekonomisk skada. Grunderna för kraven, för vilka även förmedlingsbolaget Fastighetsförmedlingsbolaget AB (Mäklarbyrån Mellanstaden) yrkas bära ett solidariskt ansvar, sammanfattas enligt följande:

- Åsidosatt lojalitetsplikt och mörkläggning av jäv: Mäklaren har genom medveten mörkläggning av externa spekulanter och vilseledande rådgivning aktivt motarbetat vårt ekonomiska intresse. Detta har skett för att möjliggöra en försäljning till en förvald köpare med dolda kopplingar till kontorets personal. Informationen om släktskapet mellan köpare och mäklarkollegor undanhölls strategiskt, då ett utelämnande var en förutsättning för att affären skulle kunna genomföras.
- Systematisk manipulation av marknadsbilden ("98-gänget"): Genom en koordinerad samverkan mellan tre registrerade fastighetsmäklare vid samma kontor, har skenintressenter från personalens privata nätverk används för att simulera ett lågt

marknadsintresse. Detta har syftat till att lura oss att acceptera ett bud långt under marknadsvärdet.

- Analytiskt svek och svikligt vilseledande vid värdering: Mäklaren och ledningen har medvetet presenterat en manipulerad bild av marknadsläget genom att undanhålla relevanta marknadsdata och ignorera det branschstandardiserade måttet kvadratmeterpris. En korrekt analys av bolagets egen statistik visar att jämförbara objekt sålts för i snitt 38 % mer per kvm. Mäklaren har utnyttjat sin expertställning för att få ett grovt underpris att framstå som förmånligt.
- Otillbörlig påverkan och tidsnöd (Duress): Vid kontraktstillfället har mäklaren utnyttjat vår beroendeställning och rädsla för ekonomiskt vite i en annan affär (där han själv var mäklare). Genom att framkalla en konstlad tidsnöd och lämna direkt felaktig information om säljarnas avtalsrättsliga skyldigheter, har mäklaren tvingat fram en signering mot vår uttalade vilja.
- Bolagets tillsynsansvar och medverkan: Fastighetsförmedlingsbolaget AB har brutit i sitt lagstadgade tillsynsansvar genom att sanktionera en försäljningsmetod utformad för att dölja objektet för marknaden. Ledningen har därtill genom passivitet och ett aktivt förnekande av jäv möjliggjort att oegentligheterna kunnat fullföljas i syfte att säkra bolagets provision.
- Ekonomisk skada: Skillnaden mellan det manipulerade priset (4 000 000 kr) och fastighetens faktiska marknadsvärde (ca 5 800 000 kr) utgör den skada om 1 800 000 kr. Härtill yrkas skadestånd motsvarande arvodet om 83 000 kr då tjänsten utförts i direkt strid med fastighetsmäklarlagen och god fastighetsmäklarsed.

Yrkande om rekommendation avseende solidariskt betalningsansvar

Vi är medvetna om att Fastighetsmarknadens Reklamationsnämnd inte kan rikta ett bindande yrkande mot Fastighetsförmedlingsbolaget AB i detta förfarande. Vi yrkar dock att nämnden, i det fall Mäklarens ansvarsförsäkring avslår ersättning med hänvisning till att det anmälda förfarandet är av brottslig natur eller annars faller utanför försäkringens täckning, uttryckligen rekommenderar att Fastighetsförmedlingsbolaget AB solidariskt svarar för den fastställda ersättningen.

Grunden för denna begäran är att Mäklarens handlingar begåtts i tjänsten, att bolaget ekonomiskt gynnats av transaktionen genom att inkassera provisionen, och att bolagets ledning på inspelning visat kännedom om oegentligheterna utan att vidta rättelse. Därtill är det dokumenterat att inte en utan tre anställda vid samma kontor medverkat i manipulationen – ansvarig mäklare Mäklaren samt kollegorna FT och LM, vars privata nätverk användes för att simulera ett lågt marknadsintresse. Att tre regi-

strerade mäklare vid samma kontor koordinerat ett sådant förfarande utan att ledningen reagerat pekar på en företagskultur där denna typ av manipulation accepterats eller uppmuntrats snarare än motarbetats.

När vi konfronterade bolagets ledning med bevisningen valde ledningen att sluta leden – att i inspelat samtal kategoriskt förneka förekomsten av jäv, trots att vi upprepade gånger flaggat för konkreta misstankar och namngivna kopplingar som bolaget enkelt kunnat kontrollera. Att låta affären fullföljas, att inkassera provisionen och att avsluta Mäklarens anställning utan att erbjuda säljarna någon form av rättelse eller ersättning. Detta är inte ett bolag som gjort sitt bästa och misslyckats – det är ett bolag som aktivt valt att skydda sig självt på vår bekostnad.

Genom denna anmälan vill vi sätta den skärpta fastighetsmäklarlagens (2021:516) bolagsansvar på prov. Lagens intention var att täppa till de kryphål där förmedlingsbolag kunnat svära sig fria från enskilda mäklares agerande. Om inte en bevisning av denna unika kaliber – innehållande erkännanden på band, dokumenterade jävskopplingar och systematisk manipulation – är tillräcklig för att utkräva ett solidariskt ansvar, infinner sig frågan: Hur ska en vanlig konsument då någonsin kunna få rätt mot ett bolag som kontrollerar hela spelplanen?

En situation där ansvarig mäklare är avregistrerad och saknar tillgångar, och där ansvarsförsäkringen inte täcker skadan, innebär i praktiken att vi – trots en fällande rekommendation – lämnas utan möjlighet till faktisk kompensation. Nämndens rekommendation om solidariskt bolagsansvar är därför nödvändig för att det konsumentskydd som fastighetsmäklarlagen avser att ge ska få reell verkan.

Bakgrund och händelseförlopp

Relationen med ansvarig mäklare, Mäklaren, inleddes med ett högt förtroende när vi köpte vår nya bostad genom honom. Men när han fick uppdraget att sälja vår fastighet på Slottsvägen 11, förändrades hans agerande dramatiskt.

Det är särskilt anmärkningsvärt att Mäklaren vid uppdragets början uttryckligen deklarerade: "Ett sånt här hus ska vi ABSOLUT INTE sälja på förhand". Han gjorde därmed en korrekt professionell bedömning som han kort därefter, utan saklig grund, helt frångick. Trots att vi upprepade gånger uttryckte önskemål om en öppen marknadsprocess, utsattes vi för en aggressiv övertalningskampanj för att acceptera ett förhandsbud. Som ett sista verktyg för att forcera fram ett beslut erbjöd Mäklaren att själv bekosta en kampanj på Fastighetshemsidan, med det uttalade syftet att undersöka om marknaden ville betala mer än fyra miljoner kronor samt för att hitta fler intressenter.

Det bör understrykas att våra misstankar mot Mäklarens opartiskhet vid det här laget var så pass starka, och hans pressande agerande så pass avvikande, att vi kände oss

tvingade att vidta egna kontrollåtgärder för att skydda vår affär. Det var denna djupa misstro som ledde till att vi involverade en vän, CH, som agerade spekulant. Vi behövde få svart på vitt hur Mäklaren faktiskt presenterade huset för externa intressenter samt om han överhuvudtaget skulle informera oss säljare om han hittade en spekulant som inte lät sig avskräckas av priset.

I samtalet med CH blottades mäklarens dubbelspel: Mäklaren försökte aktivt skrämja bort CH genom att upprepade gånger påstå att priset var "våldigt högt" i stället för att sälja in det. Det var först när CH förklarade att han inte kunde se huset förrän efter köparnas tidsfrist som Mäklaren tvärvände och började sälja in huset med stora värdeord. Det stod klart att Mäklaren ville "spara" externa spekulanter för att maximera sin egen framtida provision, men i första hand ville han stänga förhandsaffären snabbt för att gynna köparen.

Vid redovisningen av resultatet från Fastighetshemsidan-kampanjen undanhöll Mäklaren medvetet CH:s intresse. I en ljudupptagning hörs han tydligt försäga sig ("tre, nej två personer") när han sammanställer antalet intressenter. Vid detta tillfälle befann vi oss i en situation av extremt psykologiskt tvång. Vi var medvetna om att mäklaren lämnade osanna uppgifter, men vi befarade att ett avvisat bud skulle leda till att Mäklaren – som nu öppet agerade för köparsidan – aktivt skulle sabotera framtida visningar.

En misslyckad försäljning vid denna tidpunkt innebar i förlängningen att vårt eget köp av ny bostad riskerade att återgå. Detta skulle tvinga oss att betala ett vite om 400 000 kr, då prisdifferensen till nästkommande budgivare i den affären var betydande. Eftersom Mäklaren var mäklare i båda våra transaktioner var han fullt medveten om vår beroendeställning och den ekonomiska katastrof ett hävt köp skulle innebära för oss. Det var under denna dokumenterade tidsnöd och direkta ekonomiska press som kontraktet undertecknades.

Efter kontraktsskrivningen visade djupare undersökning att tre av fyra spekulanter kan kopplas till kollegorna LM och FT genom sociala medier. Dessa fem personer är dessutom alla födda 1998 och har känt varandra sedan skoltiden. Ledningen för Fastighetsförmedlingsbolaget bekräftar på inspelning att LM är bästa vän med spekulanten FI, som i sin tur är vän med de andra två spekulanterna. Dessutom avslöjades att köparen, EG, har dokumenterat släktskap med kollegan FT. Kartläggning av sociala medier visar att Mäklaren personligen saknar koppling till någon av statisterna – koordinationen måste ha skett via kollegorna, vilket bevisar att detta var ett aktivt samarbete och inte ett enskilt misstag.

Som komplement till kartläggningen [*Kartläggningen har getts in som bevisning, nämndens anmärkning.*] innehar anmälarna en videoupptagning som utgör en full-

ständig nätverksanalys av samtliga inblandade parter. Videon dokumenterar en metodisk genomgång där sökningar utförts mellan varje enskild individ på sociala medier.

Dokumentationen bekräftar att ansvarig mäklare, Mäklaren, personligen helt saknar kopplingar till de spekulanter som agerat statister, vilket styrker att koordinationen skett via kollegorna på kontoret. Videon verifierar äktheten i de bifogade stillbilderna och tillhandahålls omedelbart på nämndens begäran via en säker fildelningstjänst, då filens storlek förhindrar direkt bifogande via e-post.

Trots att vi presenterade bevis om jäv för Fastighetsförmedlingsbolaget AB:s ledning, och de tidigare lovat att agera kraftfullt, uteblev reaktionen. Mäklaren sjukskrevs först, och dagen efter att deras försäkring nekade oss ersättning avregistrerades han som mäklare. Bolaget har från början valt en tystnadsstrategi i hopp om att undgå ansvar för vad som framstår som en organiserad jävskultur och ett systematiskt bedrägeri mot oss som säljare.

Mäklarens svikliga förfarande och manipulation

Mäklaren har genom en kombination av grov vårdslöshet och uppsåtliga, svikliga handlingar direkt orsakat vår ekonomiska förlust.

Svikligt förtigande och aktiv sortering av marknaden (15 § FML)

Mäklaren har medvetet undanhållit spekulanten "CH" från oss i syfte att forcera fram en försäljning till en förvald köpare. Bevis på uppsåt föreligger i bilaga 6, där Mäklaren vid redovisningen av kampanjresultatet försägar sig ("tre, nej två personer"). Att han omedelbart korrigerar sig visar på en medveten vilja att dölja den externa spekulanten. Att han dessutom personligen ringde upp CH efter kontraktsskrivningen för att meddela att huset var sålt bevisar att spekulanten inte var bortglömd – utan aktivt bortsorterad.

Därtill ifrågasätts om samtliga tre uppgivna sällskap ens var närvarande vid förhandsvisningen: grannen mittemot fastigheten bevittnade tillfället och såg enbart Mäklarens Mercedes på uppfarten, som rymmer sex bilar, utan något behov av gatuparkering. Han såg inte heller några personer på tomten.

3.2 Vilseledande rådgivning och situation av tvång (8 § FML)

Mäklaren har grovt missbrukat sin expertställning för att försätta oss i en situation av psykologiskt tvång. Vid uppdragets inledning deklarerade han spontant: "Ett sånt här hus ska vi ABSOLUT INTE sälja på förhand" – ett uttalande som bevisar att han själv visste att förhandsförsäljning inte var rätt för detta objekt. Trots detta drev han aktivt processen i motsatt riktning.

Den 6 maj 2025 skickade Mäklaren ett SMS med påståendet: "Bara så ni vet att kommer de med ett bud på 4 miljoner kronor så har ni ett avtal som säger att ni ska acceptera det." Detta var juridiskt felaktigt – vi hade rätt att tacka nej – men utgjorde ett medvetet försök att psykologiskt låsa oss vid ett specifikt belopp.

Genom att aktivt skrämma bort externa intressenter med påståenden om att priset var "våldigt högt", samtidigt som han inför oss hävdade att marknaden var död, skapade han en konstlad återvändsgränd. Kontraktet undertecknades under en dokumenterad känsla av utpressning; vi bedömde att Mäklaren – som nu öppet agerade för köparsidan – aktivt skulle sabotera framtida visningar om förhandsbudet nekades.

De bevis som framkommit fram till kontraktsskrivningen – försägningen, det vilseledande SMS:et, de dubbla budskapen till CH – skulle var för sig kunna avfärdas som slarv, glömska eller missförstånd. Vi var medvetna om detta och kände att Mäklaren ytterligare skulle kunna sabotera försäljningen om vi konfronterade honom. Det var därför avgörande att få reda på vem som köpt fastigheten – i förhoppningen att en koppling till Mäklaren eller kontoret skulle framkomma och ge bevisningen den tyngd den behövde.

Den kopplingen hittades, och den förändrar tolkningen av hela förloppet. Det som enskilt kan se ut som misstag framstår i ljuset av jävet som ett koordinerat mönster.

Flyktbeteende genom avregistrering

Mäklaren valde att avregistrera sig som fastighetsmäklare den 2025-08-19, exakt en dag efter att hans ansvarsförsäkring avslagit kravet på ersättning. Per 2026-01-14 – sex månader efter avregistreringen – var han fortfarande arbetslös enligt LinkedIn. Detta kan inte ses som annat än ett direkt flyktbeteende i syfte att undandra sig tillsyn och personligt skadeståndsansvar, och bör betraktas som ett indirekt medgivande av de påtalade oegentligheterna.

Manipulerad värderingsrådgivning och analytiskt svek

Mäklaren har medvetet manipulerat säljarnas prisförväntningar genom att presentera en djupt missvisande bild av marknadsläget. Han har aggressivt försökt övertyga oss om att 4 000 000 kr var ett "fruktansvärt bra" pris på det första budet. I samma samtal medger han dessutom att detta var anledningen till att han "låg på lite då", vilket är ett direkt erkännande av att han medvetet utövade påtryckningar för att forcera fram en accept.

Det mest graverande metodfelet är att Mäklaren, trots full tillgång till kontorets försäljningsstatistik, valde att helt undanhålla de fem mest relevanta referensobjekten i närområdet – objekt som i genomsnitt kostade 38 % mer per kvadratmeter än det

bud vi pressades att acceptera. I stället presenterade han uteslutande en (1) specifik grannfastighet som sålts för 4 350 000 kr som ett falskt "bevis" för att 4 000 000 kr skulle vara marknadsmässigt. Att som expert selektivt välja ut ett enstaka referensobjekt och medvetet mörka den övriga statistiken utgör ett direkt brott mot mäklarens omsorgsplikt och ett uppenbart analytiskt svek.

Det är värt att understryka att vårt beräknade marknadsvärde om 5 800 000 kr baseras på samma försäljningsstatistik som Mäklarbyrån själva presenterade vid mötet den 28 maj 2025. Det var alltså Mäklarbyrån egna siffror som blottlade den brutala undervärderingen så snart en korrekt analys baserad på boarea och kvadratmeterpris genomfördes. Att motparten i efterhand skulle bestrida detta värde innebär i praktiken att de bestrider riktigheten i sin egen officiella försäljningsstatistik.

I samtalet med den fiktiva spekulanten CH blottläggs Mäklarens dubbelspel genom hans radikalt motstridiga uppgifter om fastighetens värde.

I samtalets inledning försökte Mäklaren aktivt avskräcka spekulanten genom att upprepade gånger hävda att priset på 4 000 000 kr var "våldigt högt". Detta var ett tydligt försök att sortera bort externa intressenter för att lämna fältet fritt för den jäviga köparen. När spekulanten trots detta vidhöll sitt intresse och det stod klart att han inte skulle störa förhandelsköparnas möjligheter, ändrade Mäklaren omedelbart taktik. Han använde då i stället försäljningen av grannfastigheten (4 350 000 kr) som ett aktivt argument för att priset för vår fastighet i själva verket var mycket förmånligt.

Denna omedelbara och osakliga omsvängning i argumentationen bevisar att Mäklaren inte agerat utifrån en objektiv marknadsvärdering eller lojalitet mot oss. I stället har han manipulerat informationen och använt referensobjektet selektivt för att uppnå sitt mål: att styra bort utomstående köpare och forcera fram en försäljning till underpris inom jävskretsen.

Bristfällig marknadsanalys och åsidosatt sakkunskap

Mäklaren har, som framgår av analysen ovan, systematiskt dolt de fem mest relevanta jämförelseobjekten i närområdet – objekt som i genomsnitt kostade 38 % mer per kvadratmeter än det bud vi pressades att acceptera.

Vilseledande val av försäljningsmetod och aktiv manipulation av kampanjresultat

Fastighetshemsidan-kampanjen var aldrig avsedd att pröva marknaden seriöst – den var en skenmanöver. Genom att annonsera fastigheten som "På G" under en extremt kort period, utan att indikera tidspress eller pågående budgivning, begränsades exponeringen medvetet.

Mäklaren använde därtill FI (med dokumenterad koppling till kontoret, för att framföra att "priset var för högt". Att en person som aldrig haft för avsikt att köpa fastigheten används som verktyg för att ge negativ feedback bevisar att kampanjens syfte inte var att hitta en köpare, utan att genom falska spekulantutlåtanden devalvera fastighetens värde och forcera fram en accept av det jäviga underbudet.

Bolagets medverkan och bristande tillsynsansvar

De omständigheter som presenteras i detta avsnitt utgör den sakliga grunden för vårt yrkande om att Fastighetsförmedlingsbolaget AB bör rekommenderas ett solidariskt betalningsansvar.

Fastighetsförmedlingsbolaget AB (Mäklarbyrå Mellanstaden) bär det yttersta ansvaret för den ekonomiska skadan. I enlighet med fastighetsmäklarlagen (2021:516) 4 kap. har bolaget brustit i sitt tillsynsansvar genom att möjliggöra en miljö där hela tre anställda registrerade mäklare vid samma kontor samverkat för att manipulera försäljningen. Genom principalansvaret för sin personal, i kombination med ledningens aktiva vilseledande och dokumenterade passivitet, är bolaget direkt ansvarigt för säljarnas förlust.

Systematisk samverkan i en osund jävskultur

Utredningen visar att oegentligheterna inte begränsats till en enskild mäklare, utan att kontorets personal systematiskt samverkat. Kollegor till ansvarig mäklare har använt sina privata sociala nätverk för att agera skenintressenter i syfte att simulera en sval marknad. Det är osannolikt att ansvarig mäklare personligen skulle ha kännedom om kollegornas privata bekantskapskrets utan ett aktivt samarbete på kontorsnivå; kartläggningen visar att Mäklaren helt saknar koppling till de inblandade statisterna utanför sin yrkesroll. Detta tyder på en företagskultur där manipulation av försäljningsprocesser accepterats, vilket innebär ett systematiskt misslyckande i bolagets lagstadgade tillsynsansvar.

Bristande jävsövervakning och kontroll

Företaget har underlåtit att förhindra att fastigheten sålts till en person med släktband till en av kontorets mäklare (FT). Ledningen har brustit i sin kontrollskyldighet genom att inte säkerställa transparens eller informera oss om denna kritiska intressekonflikt, trots att förutsättningarna för att upptäcka detta legat helt inom bolagets kontroll.

Ledningens bristande utredningsansvar och passivitet

Ett särskilt försvårande moment är bolagsledningens hantering av säljarnas upprepade varningssignaler. Trots att vi redan den 14 maj flaggat för oegentligheter, och vid mötet den 28 maj påvisat kopplingar mellan personal och spekulanter, valde ledningen en systematiskt avvisande attityd.

- Samspelet den 24 juni: I ljudupptagningen uppger delägaren DB att bolaget "fortfarande inte ser några tecken på jäv". Att kategoriskt avfärda misstankarna utan att först ha genomfört en adekvat internkontroll – trots att vi vid detta lag redan namngivit specifika kopplingar – utgör ett grovt misslyckande i tillsynsansvaret.
- Leverans av fullständig bevisning (25 juni): Dagen efter detta uttalande tillställdes bolaget vårt formella kravbrev med en fullständig relationskartläggning. Denna dokumentation blottlade det s.k. "98-gänget" – en koordinerad grupp skenintressenter födda 1998 med direkta sociala kopplingar till kontorets personal – samt det dolda släktskapet mellan köparen och mäklarkollegan FT.

Att bolaget, efter att ha mottagit denna obestridliga bevisning om jäv och systematisk manipulation, valde att inte vidta rättelse utan i stället lät affären fullföljas och inkasserade provisionen den 17 juli, bevisar att ledningen prioriterade ekonomisk vinning framför sin lagstadgade omsorgsplikt. Bolagets passivitet efter den 25 juni kan inte betraktas som annat än ett tyst godkännande av det bedrägliga förfarandet.

Ekonomisk vinning före omsorgsplikt

Bolaget valde att inkassera provisionen om 83 000 kr den 17 juli 2025 – över två månader efter att säljarnas orosanmälan skickats den 14 maj. Att aktivt tillgodogöra sig ekonomisk ersättning med full kännedom om oegentligheterna, utan att vidta rättelse eller frysa beloppet, styrker att Mäklarens agerande sanktionerades snarare än motarbetades. Att bolaget tog ansvarig mäklare ur tjänst efter att säljarnas bevisning presenterats, men samtidigt lät affären fullföljas för att säkra arvodet, bevisar att Fastighetsförmedlingsbolaget AB prioriterade egen vinst framför sin lagstadgade omsorgsplikt.

Analytiskt svek genom vilseledande presentation av statistik

Vid mötet den 28 maj försökte ledningen rättfärdiga underpriset genom att presentera en omfattande statistiklista över samtliga försäljningar i området de senaste tre åren. Även om listan i sig utgjordes av korrekt rådata, var ledningens presentation av materialet djupt manipulativ och metodiskt felaktig i syfte att dölja den ekonomiska skadan.

Man valde medvetet att:

- Dölja sanningen bakom klumpsummor (kr/kvm): Man vägrade kategoriskt att analysera statistiken utifrån det branschstandardiserade måttet kvadratmeterpris.

Genom att uteslutande fokusera på totala slutpriser (klumpsummor) utan hänsyn till boarea, maskerade man det faktum att de faktiskt jämförbara objekten i snitt hade ett 38 % högre kvadratmeterpris än vår fastighet. Att som professionell mäklarledning likställa ett stort hus med ett litet enbart baserat på slutpris är ett fundamentalt analytiskt svek.

- Tillämpa falska jämförelser (Lägesfaktorn): Ledningen använde statistiken för att likställa vår fastighet med ordinära inlandsfastigheter från 70-talet, trots att vår fastighet besitter ett av områdets mest attraktiva och sjönära lägen. Genom att "dränka" vårt unika objekt i en lista av ej jämförbara hus, skapade man en konstlad bild av ett lågt marknadsvärde. Att ignorera vattenkontakt och sjöutsikt i en värdering är ett grovt avsteg från fackmässig värderingssed.
- Undanhålla betydelsen av mervärden: Man vägrade i diskussionen att vikta in fastighetens unika mervärden och värdehöjande komplementbyggnader (såsom garage, växthus, kamin och lekstuga).

Att presentera en komplett statistiklista men sedan aktivt vägra att vikta rådatan efter relevanta parametrar som yta, läge och standard, kan inte betraktas som annat än en medveten skenmanöver. Syftet var att använda statistiken som en rökridå för att skydda den jäviga affären och dölja det faktum att fastigheten avyttrats till ett grovt underpris.

Bristande metodtillsyn och sanktionering av undermålig marknadsexponering

Bolaget har aktivt försvarat en försäljningsmetod som står i direkt strid med säljarnas ekonomiska intresse. Vid mötet den 28 maj hävdade delägaren DB att man genom förhandskampanjer på Fastighetshemsidan ofta når *"ett större antal spekulanter än vad vi har gjort via [Fastighetssajten]"* och att de *"hetaste kunderna"* finns där.

Att en professionell mäklarledning inför kunden påstår att en nischad plattform som Fastighetshemsidan ger bättre exponering än marknadsledande Fastighetssajten är ett medvetet vilseledande. Det visar att Fastighetsförmedlingsbolaget AB inte bara brustit i tillsynen utan aktivt sanktionerat en metod som syftar till att undanhålla objekt från den breda marknaden.

Det bör särskilt beaktas att bolaget därmed godkänt följande brister:

- Medvetet begränsad räckvidd: Genom att undvika Fastighetssajten begränsades exponeringen till en kanal som når en bråkdel av de potentiella köparna.
- Extremt kort tidsfrist: Fastigheten låg ute som "På G" i endast två dagar innan affären stängdes. Vid mötet bedyrade DB att *"det är så man gör"*, vilket bevisar att bolaget normaliserat en process där säljarens chans till budgivning raderas.

- Bristfälligt innehåll: Annonsen innehöll endast 2–3 amatörbilder, vilket omöjliggjorde en seriös bedömning för externa spekulanter.
- Avsaknad av brådska: Ingenstans i kommunikationen med marknaden angavs att försäljningen var förenad med tidspress, vilket i kombination med den korta tiden (48 timmar) i praktiken dolde försäljningen för allmänheten.

Att ledningen på inspelning väljer att försvara och till och med prisa en försäljning utan Fastighetssajten-exponering, med undermåligt bildmaterial och en tidsfrist på 48 timmar, visar att oegentligheterna på kontoret är sanktionerade uppifrån. Detta agerande har direkt möjliggjort för de anställda att styra affären till en närstående köpare utan extern konkurrens.

Medvetenhet om ärendets allvar

Att Mäklaren avregistrerade sig som mäklare dagen efter att ansvarsförsäkringen nekade ersättning – och inte i samband med en frivillig karriärförändring – är ett tydligt tecken på att samtliga inblandade parter, inklusive bolagets ledning, var medvetna om den juridiska ohållbarheten och allvaret i det inträffade.

Medverkan och lojalitetsbrott (FT & LM)

Oegentligheterna har möjliggjorts genom en koordinerad samverkan mellan ansvarig mäklare och hans kollegor vid Fastighetsförmedlingsbolaget AB (Mäklarbyrå Melanstanen). Det faktum att tre registrerade fastighetsmäklare vid samma kontor koordinerat detta förfarande är i sig relevant för bedömningen av Mäklarens uppsåt – han agerade inte impulsivt eller ensam, utan inom ramen för ett etablerat samarbete som förutsätter planering och ömsesidigt förtroende. Denna samverkan har varit avgörande för att dölja jävssituationen och manipulera prisbilden. Det är särskilt anmärkningsvärt att kollegornas nätverk användes för att simulera ett lågt marknadsintresse – och därmed förstärka Mäklarens vilseledande värderingsrådgivning – samtidigt som Mäklarbyråns egen försäljningsstatistik visar att fastighetens marknadsvärde låg betydligt högre än det bud vi pressades att acceptera. Kollegornas funktion var med andra ord inte enbart att dölja jävet, utan att ge Mäklarens manipulerade prisbild en skenbar trovärdighet genom falska marknadssignaler.

FT: Jävsförhållande och nätverksmanipulation

FT har grovt åsidosatt god fastighetsmäklarsed genom att aktivt medverka till att styra försäljningen av en unik fastighet till en närstående person (EG, kusins kusin och Facebookvän.

- Undanhållande av jäv som validering av manipulation: Som kollega på ett litet kontor har FT varit högst medveten om Mäklarens uppdrag, men har medvetet underlåtit att deklarerat sitt släktskap med köparen. För oss var upptäckten av detta

släktskap den avgörande faktorn som validerade samtliga tidigare misstankar om oegentligheter. Det förklarade logiskt varför Mäklaren aktivt skrämd bort externa spekulanter och varför en skenmanöver med statister iscensattes: syftet var hela tiden att säkra fastigheten åt FT:s närstående till ett pris långt under marknadsvärde.

- Avgörande betydelse för försäljningens genomförande: Vi vill understryka att informationen om FT:s släktskap med köparen var den "sista pusselbiten" som mörklades för att dölja jävssituationen. Hade denna detalj levererats till oss i enlighet med mäklarens upplysningsplikt innan kontraktsskrivningen, hade vi omedelbart avbrutit försäljningen och hävt förmedlingsuppdraget. Genom att strategiskt tiga om jävet berövade man oss möjligheten att fatta ett rationellt beslut, vilket var en direkt förutsättning för att den ekonomiska skadan skulle kunna uppstå.
- Användande av statister: FT har därtill upplåtit sitt privata nätverk (däribland FK och ev. MF) för att agera statister/skenintressenter. Syftet har varit att genom falska spekulantlistor ge Mäklaren det underlag som krävdes för att övertyga säljarna om att fastigheten exponerats för marknaden men att intresset var lågt.

LM:s Systematisk simulering av marknadstryck

LM har medverkat i manipulationen genom att tillhandahålla sin privata vänkrets (FI med vänner) som statister i syfte att simulera en sval marknad.

Bevisat nätverk: Kopplingen mellan LM och FI har tidigt uttryckligen bekräftats av Fastighetsförmedlingsbolaget AB:s ledning i ljudupptagning, där ledningen medger att det var direkt till LM som FI hörde av sig för att berätta att köparen gjorde sina efterforskningar. LM har i sin tur meddelat Mäklaren.

Funktion i bedrägeriet: Genom att låta sina vänner agera spekulanter som sedan lämnat negativ feedback har LM bistått i att skapa den "marknadsmässiga återvändsgränd" som tvingade oss att acceptera underbudet. Detta agerande utgör ett fundamentalt brott mot lojalitetsplikten.

Ekonomisk skada och bevisförteckning

Den totala ekonomiska skadan uppgår till 1 800 000 kr, baserat på mellanskillnaden mellan det manipulerade försäljningspriset (4 000 000 kr) och fastighetens faktiska marknadsvärde vid försäljningstillfället (ca 5 800 000 kr).

Värderingsmodell baserad på bolagets eget underlag

Marknadsvärdet har fastställts genom en objektiv analys av de fem jämförbara referensobjekt från den lista som Fastighetsförmedlingsbolaget AB:s ledning (DB) själv

presenterat som relevant. En granskning av DB:s egna urval, i kombination med fastighetens specifika egenskaper, visar att:

- Prisavvikelse: Samtliga fem objekt uppvisar ett kvadratmeterpris som i genomsnitt är 38 % högre än det pris vi pressades att acceptera.
- Fastighetens unika karaktär och målgruppsanpassning: vår fastighet utgör ett sällsynt objekt i Småstaden. Till skillnad från merparten av områdets äldre 70-talsfastigheter erbjuder huset en modern och efterfrågad planlösning med fyra sovrum och två rymliga vardagsrum. Detta gör fastigheten optimal för den mest köpstarka målgruppen – barnfamiljer – med behov av utrymme för både privatliv och distansarbete.
- Strategiskt läge och infrastruktur: Utöver det omedelbara sjöläget drar fastigheten stor nytta av sin närhet till tågstationen, vilket möjliggör smidig pendling till arbetsmarknaderna i Mellanstaden och Kuststaden. Denna kombination av stillsamt naturnära boende och logistisk tillgänglighet är en stark värde drivare som helt ignoreras i mäklarens värdering.
- Uppdämt behov: Kombinationen av hög standard, sjöutsikt, stora komplementbyggnader (garage och växthus) och ett pendlingsvänligt läge innebär att det vid försäljningstillfället fanns ett betydande bristvärde. Under normala omständigheter genererar ett sådant objekt ett kraftigt pristryck uppåt, då det lockar spekulanter som annars söker boende i betydligt dyrare områden närmare städerna.
- Gynnsamt ränteläge: Det bör särskilt beaktas att räntenivån vid försäljningstillfället var lägre än under de perioder då flera av referensobjekten såldes. Detta innebär att de ekonomiska förutsättningarna för en hög köpeskilling var *bättre* eller likvärdiga, vilket direkt vederlägger mäklarens påstående om en "sval marknad".
- Initialt förlikningskrav: Det skadeståndsbelopp som framfördes i det ursprungliga kravet (400 000–800 000 SEK) baserades på det absolut lägsta kvadratmeterpriset i bolagets eget underlag. Detta belopp valdes medvetet som en generös gest för att möjliggöra en förlikning.

Avslutande kommentar

Det som gör det här ärendet så allvarligt är inte enbart den ekonomiska förlusten, utan den fundamentala bristen på etik som genomsyrat hela processen. Som kund förväntade vi oss den trygghet och professionalism som ett uppdrag hos en registrerad fastighetsmäklare ska innebära, men vi har i stället behövt dokumentera hur vår försäljning manipulerades av ansvarig mäklare i samverkan med kollegor och deras privata vänkrets.

Vi väljer att gå hela vägen med det här ärendet för att se om fastighetsmäklarlagens skydd faktiskt fungerar när en konsument kan presentera denna typ av bevisning. Vår förhoppning är att nämnden nu prövar om det räcker för att nå fram – för om inte ens inspelad manipulation, dokumenterat jäv och en koordinerad skenprocess räcker, hur ska då en vanlig konsument någonsin kunna få rätt?

Mäklaren

Bakgrund

Fastigheten var belägen cirka 60 meter från vattnet och hade viss sjöutsikt från ena sidan, delvis skymd av en annan fastighet.

Vid tidpunkten för förmedlingen var marknaden svår och trög. Även om ränteläget var något mer gynnsamt än tidigare, var det ingenting som gett genomslag på den aktuella bostadsmarknaden. Makarna NN hade tidigare fått fastigheten värderad till 4 000 000 kr av Fastighetsbolaget och han gjorde bedömningen att ett förväntat marknadsvärde låg mellan 3 750 000 och 4 250 000 kr. Makarna NN sa till honom att de skulle acceptera ett utgångspris på 3 750 000 kr, vara nöjda med 4 000 000 kr och känna sig mycket glada – ”over the moon” – om det skulle bli så högt som 4 250 000 kr. Makarna NN hade köpt en annan bostad med försäljningsklausul som var villkorad av att fastigheten såldes för minst 3 900 000 kr.

Fastigheten såldes den 12 maj 2025 för 4 000 000 kr.

Påståenden om jäv, ”koordinerad samverkan”, värdering, tidsnöd m.m.

Det har inte förelegat någon närståendesituation, jäv eller någon annan situation som skulle strida mot fastighetsmäklarlagen och god fastighetsmäklarsed. Det bestrids att det skulle ha förelegat någon slags ”koordinerad samverkan” mellan personer på mäklarkontoret, spekulanter och honom. Att det finns vissa kopplingar via Facebook styrker ingenting. Det är fullt naturligt att personer i samma ålder från samma del av landet i små, närliggande orter har kontakt med varandra på Facebook.

Budet på 4 000 000 kr var väldigt bra. Att hans först inte meddelade makarna NN om CH berodde på att det vid den tidpunkten inte var helt tydligt att CH var en spekulant i lagens mening. Att jämföra hans tonlägen vid två olika samtal och dra slutsatsen att det var för att han inte längre såg CH som ett hot för affären är att läsa in alldeles för mycket. Det förnekas att det skulle ha förhållit sig på det sättet.

Han medger att han initialt sa att fastigheten inte borde säljas på förhand. Men han och makarna NN kom överens om att de skulle testa marknaden genom att lägga upp objektet på Fastighetshemsidan på "På gång". Fastighetshemsidan är ett bra och billigt sätt att få en indikation på marknads intresse. Han bedömde att det fanns bra förutsättningar för att lägga ut objektet som "På gång" på Fastighetshemsidan.

Vad gäller makarna NN:s synpunkter på bilder och bildmaterial så är en del av syftet med en förhandsmarknadsföring att testa om försäljningen kan genomföras utan några större kostnader, t.ex. kostnader för fotografering. Bildmaterialet vid den här typen av marknadsföring är därför begränsat. Han uppfattade inte att makarna NN önskade något annat. Marknadsföringen via Fastighetshemsidan var givetvis allvarligt menad.

Marknadsföringen på Fastighetshemsidan gav ett bra utfall. Det genomfördes förhandsvisning för tre sällskap, varav ett av sällskapen var den blivande köparen. Två sällskap kom via bil och ett sällskap kom till fots. Sällskapen var inte där samtidigt, vilket förklarar varför det inte var fler bilar på uppfarten, även om han ifrågasätter värdet av en sådan uppgift från en granne.

Efter förhandsvisningen kom ett bud från ett av sällskapen. Budet var på en sådan nivå att han omvärderade sin tidigare bedömning att objektet inte borde säljas på förhand. Budgivarna var av allt att döma stabila med ordnad ekonomi, de lade bud över utgångspris på en nivå som delvis överträffade makarna NN:s förväntningar. Budgivarna var flexibla med tillträde och budet gjorde att makarna NN nådde sitt avtalade mål enligt försäljningsklausulen. Köparna var på många sätt optimala för makarna NN:s situation. Han försökte i sin kommunikation med makarna NN vara tydlig med att de, enligt sin lojalitetsplikt mot sina säljare, hade en långtgående skyldighet att acceptera budet. Makarna NN var med och förhandlade fram försäljningsklausulen och en sådan information borde inte komma som en överraskning för dem.

Han informerade alltså endast makarna NN om situationen och försökte inte forcera fram något, däremot försökte han få makarna NN att förstå vilket bra läge de hade till att få till en bra, kostnadseffektiv och snabb försäljning. Om makarna NN hellre ville avvakta och gå ut på Fastighetssajten hade de alla möjligheter att informera honom om det, men det hade resulterat i att de hade tappat det lagda budet. Att situationen resulterade i en, av allt att döma, stressig situation för makarna NN kan inte läggas honom till last.

Han förnekar att hans avregistrering skulle ha något med affären att göra, det saknar helt relevans för ärendet.

Skada

Utgångspunkten för bedömningen av skada är prispåverkan. Det makarna NN har att bevisa är att om han hade agerat på ett korrekt sätt, skulle fastigheten ha sålts för ett högre pris än 4 000 000 kr. Det enda makarna NN presterat som stöd för det är en komplicerad och svårbegriplig uträkning om vad fastigheten egentligen var värd. Uträkningens utgångspunkt är en matematisk övning i kvadratmeter-pris och "mervärde". Ett värde på en fastighet är vidare en sammantagen bedömning av, i normalfallet, *hela* fastigheten. Alltså fastigheten inklusive läge, storlek och tillhör. makarna NN invändning att garaget inte skulle tagits med på något sätt stämmer inte.

Att jämföra priser mellan olika fastigheter kan vara svårt då priset är en ögonblicksbild av vad marknaden just då var beredd att ge för fastigheten. Många faktorer kan spela roll och även om en jämförelse av slutpriser kan ge vissa prisindikationer så är det ingen absolut sanning. I och med den stora omsvängningen i marknaden under och efter pandemin, måste man vara särskilt vaksam på vilka år en fastighet av överlåts. För att få ut det mesta av en dylik lista med ortspriser behöver man ha erfarenhet och kunskap om den aktuella marknaden.

Till hjälp för att göra jämförelser mellan objekt, eller kanske främst mellan olika områden och marknader, finns t.ex. pris per kvadratmeter. Pris per kvadratmeter säger dock ingenting om den inbördes fördelningen mellan kvadratmetrarna då varje kvadratmeter inte har samma värde – marginalnyttan minskar för varje kvadratmeter. Det är också skälet till att det i normalfallet inte är lämpligt att beräkna skada baserat på kvadratmeterpris.

Makarna NN påstår att de dyrare objekten i listan med ortspriser var mindre till ytan och att priset för varje kvadratmeter därför varit högre. Det stämmer i och för sig till viss del. De tre fastigheter som sålts för ett högre pris än den aktuella fastigheten, samtliga på Skogsvägen, hade en boyta mellan 136 och 156 kvm och tomtarea på 780 till 1 359 kvm, att jämföra med makarna NN:s fastighet på 159 kvm boyta och 1 037 kvm tomt. Det är dock inga stora differenser utan fastigheterna är till så motto jämförbara. Att fastigheterna på Skogsvägen trots det sålts till högre pris kan tala för att marknaden värderat något annat högre, t.ex. läget med utsikt över vattnet. Det går i vart fall inte att dra slutsatsen att värdet på makarna NN:s fastighet var felaktigt. Den bedömning som makarna NN gjort att fastigheterna på Skogsvägen har ett sämre läge ifrågasätts.

Utöver kvadratmeterpris är slutpriser också intressanta, även om inte heller de ger hela bilden. Men att i princip endast utgå från slutpriser och därifrån konstruera en skada utifrån vad makarna NN bedömer skulle vara ett mer rättvisande kvadratmeterpris blir fel. Makarna NN har för det första inte ens visat att det faktiskt är ett rimligare kvadratmeterpris. Det räcker inte att endast via historiska jämförelser göra en uppskattning av att kvadratmeterpriset är mer eller mindre rättvisande, en kravställare måste också visa att de just i den här affären skulle fått ett högre pris om mäklaren agerat rätt.

Köpare är typiskt sett beredda att betala mer för en sjötomt än en fastighet som ligger i närheten av vatten utan att för det vara en sjötomt. Att i det här fallet jämföra fastigheten med sjötomter, så som makarna NN gjort, blir därför missvisande. Skogsvägen 11 är en sjötomt med egen brygga med båtplats och båthus. Skogsvägen 15 ligger precis vid vattnet och Skogsvägen 5 ligger cirka 50 meter från vattnet, men utan några andra fastigheter/byggnader mellan sig och vattnet, dock gles skog. Makarna NN:s fastighet ligger i och för sig på ungefär samma avstånd från vatten, men har en annan fastighet mellan sig och vattnet och vattnet ligger på gavelsidan. Överlåtelseerna som makarna NN jämför med har också skett mellan år 2022 och 2025, alltså i delar flera år tidigare än aktuell överlåtelse, vilket försvårar en jämförelse. Det konstateras också att flera av de fastigheter som makarna NN pekat ut också har "värdehöjande komplementbyggnader", det är alltså ingenting som är unikt för makarna NN:s fastighet. Man kan för övrigt inte "bryta ut" och särvärdera en sådan del som ett garage och sedan utan vidare baka in det i något slags totalvärde.

I den värdering som han gjorde vägdes alla delar av fastigheten in, så som närheten till vatten och att det fanns garage och växthus. Att Fastighetsbolaget gjort en värdering som ligger helt jämt med försäljningsvärdet bekräftar att fastigheten såldes till ett pris helt i enlighet med marknadsvärdet. Den fastighet makarna NN nämner, och som han använt som referensobjekt, är Slottsvägen 7. Den fastigheten ligger i närheten av makarna NN:s fastighet, såldes i en mycket bättre marknad och var marknadsförd via Fastighetssajten. Fastigheten såldes för 4 350 000 kr under pandemin den 2 augusti 2020, när trycket på villor var mycket högt. Att få 4 000 000 kr för en likvärdig fastighet i en sämre marknad talar för att priset makarna NN sålde fastigheten för var bra.

I ortsprislistan finns också Slottsvägen 36 upptagen. Slottsvägen 36 var visserligen ett äldre hus än makarna NN:s, men i jämförbar storlek med carport, uthus och växthus. Det låg närmare vattnet och utan hus som skymde utsikten. Slottsvägen

36 såldes 2023 för 3 100 000 kr, alltså 1 250 000 kr mindre än makarna NN:s fastighet och hade därmed ett betydligt lägre kvadratmeterpris. Även om makarna NN:s fastighet hade en högre standard, kan man ifrågasätta om det är sannolikt att det skulle skilja 2 700 000 kr. (Makarna NN anser ju att deras fastighet var värd 5 800 000 kr.)

Något om företagets agerande

Vad gäller mäklarföretagets ansvar kan han inte uttala sig om det mer än att det inte förekommit något "jäv" som han känt till och som på något sätt skulle strida mot fastighetsmäklarlagen. Den lista med sålda fastigheter är en typisk ortsprislista som inte syftar till att "dränka" något, utan visa en lista med slutpriser i ett visst område. Det är alltid ett jobb med att sälla ut vilka objekt som är mest jämförbara och inte.

Medvållande

Makarna NN ger genomgående i sin anmälan uttryck för att de var skeptiska till hans bedömningar och att de innan kontraktsskrivningen var mycket tveksamma. Det framgår särskilt i bilagan "Orosanmälan". En normal uppdragsgivare bör förväntas kunna ge mäklaren korrekta instruktioner och vice versa – en mäklare borde kunna lita på att det en uppdragsgivare säger och ger uttryck för är deras verkliga önskemål. Makarna NN hade gett uttryck för att 4 000 000 kr var ett pris de skulle vara nöjda med. Att makarna NN skrev på kontraktet trots att de kände så stor osäkerhet innebär att de varit medvållande och att eventuellt skadestånd ska jämkas till noll.

Makarna NN yttrade sig över mäklarens inlägga. Yttrandet återges inte här, men har lästs och beaktats av nämnden.

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.

Bedömningen i detta fall

För att makarna NN ska kunna få skadestånd krävs, som en första förutsättning, att de kan visa en ersättningsgill skada. I detta ärende behöver makarna NN visa att fastigheten såldes till ett för lågt pris.

Makarna NN har åberopat enligt deras mening liknande försäljningar som stöd för sitt krav. Materialet är dock svårbedömt eftersom inga objekt är helt jämförbara; vidare är förutsättningarna vid olika förmedlingar alltid olika och även tidpunkten för de olika förmedlingarna skiljer sig åt. Den åberopade bevisningen är därför inte tillräcklig för att bevisa att makarna NN drabbats av en skada.

Den bevisning som skulle legat närmast till hands att åberopa, för att visa att fastigheten hade ett lägre värde än försäljningspriset, hade varit att låta en sakkunnig värdera fastigheten per försäljningstillfället. Någon sådan värdering har dock inte getts in i ärendet. Till detta kommer att makarna NN som villkor för återgång av sitt eget köp godtagit att fastigheten kunde säljas för 3 900 000 kr vilket indikerar att de ansåg detta som ett rimligt pris för fastigheten.

Eftersom makarna NN:s krav ska avslås av det skälet, att ingen skada är visad, behöver nämnden inte gå in på den övriga argumentation som makarna NN framfört i ärendet.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Ulf Stenberg, 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.