

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

RN

Vad saken gäller

Rätt till ränta på deponerade medel

BESLUT

Nämnden rekommenderar Mäklaren att betala 458 kr till NN.

YRKANDE M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala 2 695 kr.

Mäklaren har motsatt sig kravet.

BAKGRUND

Den 23 juli 2025 överlät NN, genom fastighetsreglering, en del av en fastighet i Staden för 3 400 000 kr. Överlåtelsehandlingarna upprättades av Mäklaren.

I det köpekontrakt som låg till grund för affären angavs att tillträde skulle ske inom 30 dagar från det att beslut om fastighetsreglering vunnit laga kraft.

En handpenning om 200 000 kr betalades av köparen den 25 juli 2025 och deponerades på Mäklarens klientmedelskonto.

Tillträde och redovisning av handpenningen till NN skedde den 9 april 2026. Någon ränta på handpenningen betalades inte.

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

Mäklaren har inte sett till att pengarna som förvarades på hennes klientmedelskonto var räntebärande.

Eftersom det inte finns någon ränta att hänvisa till utgår han från räntesatsen på sitt eget sparkonto, som uppgår till 1,8 procent.

Räntan för 258 dagar uppgår till 2 545 kr. Därutöver vill han ha ersättning för anmälan till FRN med 150 kr.

Mäklaren

Det stämmer att handpenningen har varit deponerad under en längre period, från kontraktsskrivningen i juli 2025 fram till tillträdet i april 2026. Det stämmer också att någon ränta inte har redovisats, eftersom kontot där medlen förvarades inte har genererat någon ränta under perioden.

NN:s beräkning bygger inte på någon faktiskt uppkommen ränta, inte på någon ränta som banken har tillgodoräknat aktuellt konto och inte heller på något avtalat räntevillkor. Beloppet synes i stället vara beräknat med utgångspunkt i räntesatsen på NN:s privata sparkonto.

Handpenningen har inte placerats i ett sparande för NN:s räkning, utan har hantlerats som deponerade medel inom ramen för en fastighetsöverlåtelse. Syftet med depositionen har varit att hålla medlen avskilda och säkra fram till dess att det stod klart vem som hade rätt till dem enligt köpekontrakt och depositionsavtal. Det har alltså inte varit fråga om en kapitalförvaltning där hon åtagit sig att uppnå viss avkastning. Det har inte uppkommit någon faktisk ränteintäkt som hon eller mäklarföretaget har tillgodogjort sig. Det finns därför inte någon ränteintäkt att redovisa.

I alla händelser bör ersättningen inte beräknas utifrån NN:s privata sparkonto. En eventuell ersättning bör i så fall begränsas till den ränta som hade kunnat erhållas på ett normalt klientmedelskonto hos aktuell bank under motsvarande period, med beaktande av bankens villkor, praktiska förutsättningar och eventuella kostnader för en sådan kontohantering.

Vad gäller anmälningsavgiften om 150 kr bestrids även denna. Avgiften är en kostnad som NN själv valt att ådra sig genom att initiera ärendet hos FRN och utgör inte en skada som ska ersättas av henne.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av följande skärmdump med information om Mäklarens klientmedelskonto:

Inlåningsräntor	
Aktuell räntesats	0,00 %
Erhållen ränta föregående år	0,00 kr
Intjänad ränta i år	0,00 kr

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om ränta på deponerade medel

En mäklare ska normalt göra deponerade medel räntebärande och räntan tillfaller den som har rätt till kapitalbeloppet, se prop. 1994/95:14 s. 76. Det följer såväl av god fastighetsmäklarsed som av allmänna regler för sysslomän.

Vid rent tillfälliga omhändertaganden, eller om beloppet är litet, krävs antagligen inte att medlen görs räntebärande. I litteraturen har uttalats att större belopp inte bör stå räntelösa så länge som två veckor, se Gösta Walin, Separationsrätt, s. 136 f. Jfr även 8 § lagen (1927:56) om nedsättning av pengar hos myndighet, där det anges att myndigheten ska göra medlen räntebärande om det inte kan antas att de kommer att utbetalas inom två veckor.

Handpenningen kan normalt sättas in på ett vanligt transaktionskonto. Vid en mer långvarig deposition, exempelvis vid en tvist om det deponerade beloppet som kan

antas pågå under en längre tid, bör mäklaren placera medlen på ett konto med bättre avkastning.

Bedömningen i detta fall

Av utredningen framgår att räntan på Mäklarens klientmedelskonto var noll. Det är också den invändning hon framfört mot NN:s krav.

Att räntan på Mäklarens klientmedelskonto rent faktiskt var noll saknar betydelse. Vad som har betydelse är vilken ränta hon *skulle* kunna ha fått.

I tider med låg räntenivå går det ofta inte att få ränta på ett transaktionskonto. Då finns heller ingen ränta som mäklaren kan bli skyldig att redovisa. Vid tidpunkten för köpet var emellertid räntenivån högre. Åtminstone för en större mäklarkedja, en sådan som Mäklaren arbetade inom, var det enligt nämndens erfarenhet möjligt att få viss ränta, även på ett transaktionskonto. Det har Mäklaren också indirekt medgett: hon har ju uppgett att en eventuell ersättning bör begränsas till den ränta som hon hade kunnat få på ett klientmedelskonto hos aktuell bank, men inte invänt att hon inte hade kunnat få någon ränta hos den aktuella banken.

Sammanfattningsvis så långt anser nämnden att Mäklaren hade möjlighet, och därför också skyldighet, att placera handpenningen på ett räntebärande konto. Det gjorde hon inte. Hon är därför skyldig att utbetala den ränta som hon skulle kunna ha fått.

I fråga om beloppets storlek gör nämnden följande bedömning:

Ingen av parterna har fört någon bevisning om vilken ränta Mäklaren hade kunnat få på ett transaktionskonto, men enligt nämndens erfarenhet hade räntan i vart fall kunnat uppgå till omkring 0,25 procent under den aktuella tidsperioden.

NN har oemotsagd uppgett att handpenningen var deponerad under 258 dagar. Beloppet kan därmed beräknas på följande sätt: $(200\,000 \times 0,0025) / 360 \times 258$, vilket ger cirka 358 kr. Det beloppet bör Mäklaren betala till NN.

I frågan om ersättning för ansökningsavgift gör nämnden följande bedömning:

NN har endast vunnit en mindre del av det belopp han begärt. Han har dock vunnit i huvudfrågan om Mäklaren alls är ersättningskyldig. Han bör därför få ersättning för 2/3-delar av ansökningsavgiften, eller 100 kr, jfr 18 kap. 4 § rättegångsbalken.

Övrigt

Nämnden har förståelse för att mäklare inte gärna vill ha någon ränta på sitt klientmedelskonto, eftersom det är förenat med en betydande administration. Den olägenheten kan dock inte tillåtas påverka det som sedan lång tid får anses utgöra gällande rätt på området. Om rättsläget ska ändras är det i så fall en sak för allmän domstol.

Nämnden tillägger att en mäklare knappast är skyldig att "shoppa runt" bland banker för att få ränta eller en högre ränta. Men om det är möjligt att få ränta på ett klientmedelskonto hos den bank som mäklaren normalt använder, kan mäklaren inte avböja det. Om mäklaren ändå väljer att avböja, får mäklaren i stället ersätta mottagaren av handpenningen för den ränta som mäklaren skulle kunna ha fått.

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.