

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen Sara Kroon Strindlund

Saken

Skadestånd, redovisningsfordran, nedsättning av provision

BESLUT

Mäklaren rekommenderas att betala 94 746 kr till NN.

YRKANDE M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 244 746 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

Genom köpekontrakt den 3 januari 2017 överlät NN, tillsammans med sin far och sin bror, fastigheten XX för 2 800 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I affären betalades en handpenning om 280 000 kr, vilken enligt köpekontraktet deponerades på Mäklarens klientmedelskonto. Mäklaren betalade inte ut någon

del av handpenningen till NN. På tillträdesdagen betalade köparen ingen del av slutlikviden till NN.

GRUNDER

NN

Fastigheten var samägd av honom, hans far och hans bror. Samägandet hade under många år präglats av tvister. En orsak var att hans far manipulerade honom till delägarskapet, varpå denne senare vägrade honom att utträda ur samägandet. Förhållandet eskalerade och relationen blev ordentligt infekterad. Han försökte under flera år komma ifrån sin ägarandel, men kvarstannade eftersom han inte ville orsaka ytterligare tvister.

Under vintern 2016 kontaktade han Mäklaren för att informera henne om det infekterade förhållandet mellan honom och hans far. Han informerade även om att han var ägare till en tredjedel av fastigheten. De övriga två tredjedelarna ägdes till lika delar av hans far och hans bror.

Han påtalade för Mäklaren att han under lång tid önskat komma ifrån sin ägarandel och därför kontaktat tingsrätten för information om sina rättigheter. Tingsrätten uppgav att om hans far fortsatte vägra en husförsäljning skulle han, NN, kunna starta en process, vilken troligen skulle medföra rätt för honom att sälja sin ägarandel av fastigheten på auktion via Kronofogdemyndigheten. Det som angavs tala till hans fördel var att hans far inte bodde på fastigheten, utan istället hyrde ut den för eget ekonomiskt vinstintresse. Dessutom att hans bror hade skulder som var på väg att utmätas av Kronofogdemyndigheten.

Då han och hans far inte kunde kommunicera på grund av deras infekterade relation, bad han Mäklaren framföra hans ståndpunkt till fadern. Mäklaren medlade mellan dem, vilket resulterade i att hans far till slut gick med på att sälja fastigheten. Vid detta tillfälle kände han inte till att hans far, vid samma tidpunkt som han kontaktade Mäklaren, hade fått ett bud på fastigheten via en bostadsannons från dem som senare blev köpare. Budet var på 2 800 000 kr.

Den 3 januari 2017 samlades alla berörda parter – Mäklaren, de tre delägarna och köparen – till ett möte för att gå igenom informationen gällande försäljningen och för att fastställa tillträdesdag. De kom under detta möte överens om att de skulle ses vid ytterligare ett tillfälle för att underteckna köpekontraktet.

Under mötet insisterade hans far på att denne ensam skulle få hela vinsten av försäljningen. Mäklaren försökte förklara för hans far att hon hade en skyldighet att betala ut lika stora belopp till de tre säljarna och att hon inte kunde genomföra en transaktion på hela beloppet enbart till faderns konto. För det krävdes en fullmakt från de övriga delägarna. Vidare sa Mäklaren att ingen sådan transaktion skulle genomföras innan en fullmakt inkommit. Dock uppmanades han att invänta att hans far tillhandahöll de uppgifter över de olika belopp på förbättringsutgifter och dylikt som fadern hade spenderat på huset, detta för att de skulle få ett korrekt belopp på den faktiska vinsten.

Den 28 mars 2017 kontaktade han Mäklaren för att höra om hans far hade inkommit med samtliga underlag. Detta då den avtalade tillträdesdagen, den 25 april 2017, närmade sig och då han ville upprätta den fullmakt de tidigare talat om, där den faktiska summan som han ville få från försäljningen framgick. Mäklaren svarade att hans far fortfarande inte inkommit med något underlag och att det kunde uppfattas som om denne medvetet drog ut på detta. Han fortsatte vänta i tron om att fullmakten skulle upprättas då Mäklaren fick dokumenten från hans far, innan någon penningtransaktion skulle genomföras. Fullmakten, förstod han, skulle vara hans säkerhet för att erhålla den efterfrågade summan från försäljningen, det vill säga det belopp som han kommer att belastas med i form av skatt år 2018 samt den totala summa han betalat i fastighetsskatt sedan år 2009.

Han fick därefter via sin syster reda på att hans far redan erhållit handpenningen på sitt konto, helt utan hans vetskap eller godkännande. Han kontaktade omedelbart den bank i vilken de hade tagit huslånet. Banken uppgav att inga pengar inkommit dit. Han ringde genast upp Mäklaren som berättade att hans far själv kontaktat henne och utan hans vetskap angett ett kontonummer till vilket handpenningen skulle överföras. Det angivna kontonumret tillhörde hans far. Kontot var i en annan bank dit handpenningen hade överförts. Detta gjorde hans far bakom hans rygg och ingen information om det hade framkommit till honom.

Det resulterade i att på tillträdesdagen, i fall han skulle vägra skriva under och på så sätt häva försäljningen, skulle han bli indragen i en domstolstvist och krävas på skadestånd av köparna.

Då Mäklaren anlätades av de tre delägarna gemensamt, anser han att han borde ha informerats och tillfrågats om godkännande, om han nu har förstått det här med "god mäklarsed" rätt.

Han vill understryka att när han och Mäklaren träffades den 3 januari 2017 tillsammans med hans pappa, hans bror och köparna, sa han till Mäklaren att han inte

ville ha något med vinsten eller huset att göra. Det enda han ville var att hans pappa skulle betala honom för fastighetsavgift som han betalat i alla år och vinstskatten som han skulle bli skattskyldig för 2018. Mäklaren sa då att han måste skriva en fullmakt som gav hans pappa rätt till hela vinsten och att han själv endast ville ha det han kommer att bli skyldig till skatten. Hon sa också att han skulle skriva ner beloppet som han önskade få. Eftersom han inte visste vad vinsten skulle bli, sa Mäklaren till honom att invänta tills hans pappa hade redovisat allt på huset, därefter kunde han skriva ner beloppen. Han förstod det som att handpenningen och alla transaktioner skulle genomföras på tillträdesdagen. Hans kopia av handpenningen är inte påskriven av några parter, vilket styrker att alla transaktioner skulle genomföras på tillträdesdagen, inklusive handpenningen. Där kunde han få ersättningar för skatten och fastighetsskatten som han betalat varje år. När han av sin syster fick att handpenningen redan var betald, var det för sent för honom att ha något att förhandla med mot sin far.

Med hänvisning till det angivna yrkar han dels på ett belopp om 18 310 kronor, motsvarande den fastighetsskatt han betalat sedan år 2009, dels hans andel av den totala vinstskatten, 76 436 kr. Han yrkar också på skadestånd enligt skadeståndslagen för psykisk sveda och värk samt olägenheter i övrigt med 150 000 kr. Han har fått beskedet att han kommer att bli sjukskriven på grund av utbrändhet och få gå på mediciner ett tag framöver.

Mäklaren

Som det får förstås är NN av uppfattningen att en fördelning borde ha skett mellan säljarna i samband med utbetalningen av handpenningen och att hon borde ha ombesörjt detta. Hon menar att frågan om utbetalning av handpenning togs upp i samband med kontraktsskrivningen. Hon uppfattade att det då inte framfördes några invändningar mot att handpenningen skulle utbetalas till fadern och att fördelningen mellan säljarna istället skulle hanteras på tillträdesdagen. Mot bakgrund av detta hade hon därför ingen anledning att ifrågasätta instruktionen om till vilket konto utbetalningen av handpenningen skulle ske.

På tillträdesdagen utgick hon ifrån, och arbetade för, att en fördelning skulle ske. När meningsskiljaktigheter mellan säljarna uppstod vid detta tillfälle, försökte hon medla i möjligaste mån. En överenskommelse nåddes till slut mellan säljarna. En likvidavräkning undertecknades och fördelningen får därmed anses ha godkänts av alla inblandade.

Överenskommelsen innebar att slutlikviden betalades till anmälarens far då säljarna, efter diskussion, informerade henne om att en sådan överenskommelse

nått. Hon vill framhålla att hon upprepade gånger ställde frågan till NN om detta var hans önskemål, vilket han då bekräftade.

NN har genmält:

Det står klart och tydligt i depositionsavtalet att den deponerande handpenningen ska sättas in på fastighetsmäklarens konto, detta var något som Mäklaren även muntligt betonade. Hon påpekade även för hans far att hon inte kunde föra över pengarna bara till honom, då de var tre säljare.

Mäklaren betonade och påpekade upprepade gånger att hon måste följa lagen, och lagen säger att pengarna ska delas upp på de tre olika säljarna. Mäklaren poängterade också att då det gäller försäljningen av en fastighet så måste alla önskemål göras skriftligt, inga önskemål och avtal är giltiga annars.

Redovisning av det deponerade beloppet ska ske så snart det klarlagts vem som ska få beloppet, i detta fall de olika beloppen. Mäklaren förklarade för honom vad han hade rätt att kräva för andel. Detta skulle klargöras i ett skriftligt dokument, men för att få fram det exakta beloppet var Mäklaren tvungen att invänta underlag från hans far med belopp på eventuellt gjorda förbättringsreparationer och underhåll. Han fick veta att inga penningtransaktioner skulle ske innan detta skriftliga dokument skulle erhållas.

Det står klart och tydligt i köpekontraktet § 14 att meddelanden ska ske skriftligt. Detta är något som även står i lagen och som Mäklaren muntligt påpekade.

I detta fall hade hans far ringt upp Mäklaren dagen efter och angett sitt kontonummer och sagt att han var den rättmätige mottagaren av den deponerade handpenningen. Det berättade Mäklaren själv för honom, men inte förrän långt därefter då han tagit upp vad som hänt. Med andra ord hade han absolut inte fått någon som helst information om detta.

Mäklaren har uppgett att beskedet från hans far inte behövde ifrågasättas, vad baserar hon det på? Detta var inget som hon själv kunde besluta, och speciellt inte efter att hon kände till det infekterade förhållandet mellan honom och hans far. Betyder detta att om han hade varit den som ringt dagen efter och förklarat sig vara den rättmätige mottagaren, så hade han fått pengarna utan vidare undersökning?

Av depositionsavtalet framgår inte att hans far ska erhålla det deponerade beloppet, utan det skulle klargöras vem som skulle erhålla det.

Anledningen till att han på tillträdesdagen skrev under likvidräkningen var för att annars hotade köparna med att ta det vidare till domstol. Detta då de redan hade betalt handpenningen och den hade överlämnats till "säljarna", i detta fall hans far.

I likvidräkningen står det att kvittens gällande handpenningen erhållits, ytterligare något som han aldrig tagit del av.

Provisionen som Mäklaren erhållit togs från försäljningen av huset. Det är därmed säljarna som betalt en tredjedel var av provisionen. Han ägde en tredjedel av huset och ur vars vinst Mäklaren tog sin provision, men som han inte har erhållit en enda krona av. Dock ska han skatta för vinsten. Det är helt ofattbart och ett sådant här scenario borde inte kunna få uppstå.

Han begärde att få ersättning från sin far. Mäklaren var delaktig i det samtalet och han blev dessutom instruerad av henne. Ersättningen skulle betalas efter att de skrivit dokument med exakta belopp som han skulle få innan någon transaktion skulle göras till hans far. Annars skulle han vägra skriva under på tillträdesdagen. Men då Mäklaren redan betalt ut handpenningen till hans far, hade köparna stämt honom ifall han inte skrivit under. Ur deras synvinkel hade de betalt handpenning och de som säljare hade mottagit den och då skulle det bli kontraktsbrott.

Han vill än en gång påtala att han inte har någon kontakt sin far, så på frågan ifall denne kan betala detta eller inte har han inget svar. Men hans far är varken vettig, kunnig eller professionell gällande detta område. Därför hade de anställt Mäklaren, för att representera dem, informera dem och vägleda dem. Detta är hennes område och anledningen till att hon representerade dem som mäklare. Allt skulle gå rätt till. Han förlitade sig på hennes kompetens och på att hon arbetade enligt god mäklarsed.

Mäklaren har genmält:

Frågan om utbetalning av handpenning togs upp av henne i samband med kontraktsskrivning och det framfördes då inte några invändningar mot att handpenningen skulle utbetalas till NN:s far, YY (nedan "YY"). Alla parter var vid detta tillfälle närvarande och hon ställde frågan till säljarna till vem hon ska betala ut handpenningen efter att förbehållet om besiktningen gått ut. YY meddelade att det var han som skulle ha hela handpenningen. NN:s bror, MM (nedan "MM"), hade inget

att invända mot detta. NN meddelade att det enda han ville var att få kompensatio-
on för skatten. Hur stor skatten skulle bli var det ingen som visste i det läget. Alla
tre var vid detta tillfälle överens om att hela vinsten skulle tillfalla YY.

Efter kontraktsskrivningen hade hon ett samtal med NN som meddelade att han
önskade att en reavinstberäkning skulle göras i syfte att få reda på vad han skulle
betala i skatt 2018. NN meddelade att avsikten var att kräva dessa pengar av YY på
tillträdet. Hon kontaktade YY och informerade honom om NN:s önskemål och bad
honom inkomma med uppgifter om avdrag som skulle göras så att beräkningen
kunde göras. Mot bakgrund av detta hade hon således inte anledning att ifråga-
sätta instruktionen om till vilket konto utbetalningen av handpenningen skulle ske,
då muntligt godkännande inhämtades i samband med kontraktsskrivningen och då
aktuell fördelning (med beaktande av aktuell skatt för NN:s del) skulle ske vid till-
trädet. Cirka en vecka innan tillträdet fick hon uppgifterna av YY och reavinstbe-
räkningen kunde då göras.

På tillträdesdagen informerade hon banken att pengarna skulle fördelas mellan YY
och NN. MM gjorde inga anspråk, detta på grund av skulder till Kronofogden som
gjort utmätning i fastigheten och denna skuld skulle regleras på tillträdet. Menings-
skiljaktigheter uppstod då mellan YY och NN, där YY menade att det inte var rimligt
att NN krävde pengarna i förskott då skatten skulle betalas först året efter. Hon
försökte då uppmuntra NN att stå på sig i detta läge. Överenskommelse nåddes
ändå till slut säljarna emellan i enlighet med den likvidavräkning som underteck-
nats och som därmed bör anses ha godkänts av alla inblandade.

Vidare anser hon att det inte kan anses ha varit förutsebart att aktuell fördelning
inte skulle kunna ske vid tillträdet. Orsaken till den situation som uppstod var kon-
flikten säljarna emellan. Det är korrekt att hon haft viss kännedom om den an-
strängda relationen mellan säljarna, dock kan hon inte förväntas ha förutsett hur
detta skulle ta sig till uttryck i den aktuella situationen.

Vad avser frågan om nedsättning av provision bestrids sådant krav med samma
argument som avseende skadeståndskravet.

NN har genmält:

Som Mäklaren själv erkänt invände han mot att YY skulle få hela handpen-
ningen. Detta på grund av att han skulle få compensation för den skatt han tidigare
betalt och den kommande för år 2018 på grund av husförsäljningen. Detta var
dessutom något som Mäklaren och han diskuterat och kommit överens om redan
efter första mötet och inte alls efter kontraktsskrivningen.

Dessutom saknas det en viktig mening som säs i samband med detta möte, men som inte verkar ha kommit med i Mäklarens inlägga. Det är att ingen penningtransaktion skulle ske förrän reavinstberäkningen var klar och det exakta beloppet var uträknat. Mäklaren förklarade för honom, YY och MM att till och med gällande vinsten så måste hon dela ut den till alla tre säljarna, om inget annat skriftligen skulle överenskommas. Inget sådant dokument existerar, men ändå har han inte mottagit en enda krona. Pengar som han har rätt till, då en tredjedel skulle tillfalla honom, som rättmätig tredjedelsägare.

Mäklaren erkände själv sina misstag inför honom på ett möte som ägde rum efteråt och som hans fästmö bevitnade. Han förstår inte hur hennes utsaga nu helt plötsligt är en annan. Mäklarens uppgift var inte att agera som beslutsfattare till dem som klienter. Hennes uppgift var att diskutera och ge information till tre enskilda men likvärdiga klienter. Det har hon inte gjort. Då hon medgett att hon haft viss kännedom om det infekterade förhållandet mellan klienterna, är det ännu viktigare att all information och "beslut" når samtliga. Dock var det mer än viss kännedom som hon haft, detta då han berättade allt från första början. Mäklaren anställdes av dem för att de förlitade sig på hennes expertis och för att hon var skyldig att agera enligt god mäklarsed, något som han anser att hon inte gjort.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat uppdragsavtalet, köpekontraktet, depositionsavtalet, likvidavräkningen samt sms-korrespondens mellan parterna.

I likvidavräkningen angavs bland annat följande. "Säljaren/na erkänner sig ha mottagit ovan angivna saldo kronor 287 944 kr". Likvidavräkningen undertecknades av de tre säljarna, alltså även av NN.

Nämnden har särskilt uppmanat Mäklaren att yttra sig i frågorna om skada, redovisningsskyldighet och nedsättning av provision.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att han eller hon uppsåtligt eller av oaktsamhet har åsidosatt någon skadeståndssanktionerad regel 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 aktsamt. Orsakssambandet ska också vara adekvat. Det betyder att skadan ska vara en någorlunda typisk och förutsebar följd av åsidosättandet.

Det är normalt den skadelidande som har bevisbördan för samtliga dessa omständigheter: uppsåt eller oaktsamhet, orsakssamband och skada. Vad gäller orsakssambandet behöver detta inte alltid vara fullt styrkt utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

Allmänt om redovisningsskyldighet

Det kan förekomma att två personer gör anspråk på medel som mäklaren innehar med redovisningsskyldighet, vanligen en handpenning, men att bara en av dem har rätt till medlen. Bortsett från fall där det ena anspråket är så uppenbart obefogat att det utan vidare kan lämnas ur räkningen, har mäklaren i sådant fall möjlighet att nedsätta beloppet hos länsstyrelsen enligt lagen (1927:56) om nedsättning av pengar hos myndighet. Genom nedsättningen fullgör mäklaren sin betalningsskyldighet och undgår rättsliga påföljder. De som gör anspråk på beloppet kan också ha avtalat att mäklaren ska ha rätt att innehålla beloppet vid en tvist dem emellan.

Om mäklaren inte nedsätter beloppet hos Länsstyrelsen, och inte heller håller det fortsatt deponerat med stöd av ett avtal, ansvarar mäklaren för att beloppet redovisas till den rätte mottagaren. Om beloppet redovisas till fel mottagare, blir mäklaren normalt skyldig att återigen redovisa beloppet, denna gång till den rätte mottagaren, jfr rättsfallet NJA 2001 s. 292.

Av 29 och 30 §§ skuldebrevslagen framgår att en betalning i vissa fall kan anses som riktig, trots att den skedde till fel mottagare. I övrigt är ansvaret att redovisa medel till rätt mottagare strikt. Mäklaren kan alltså i regel inte freda sig med att betalningen till fel mottagare inte skedde uppsåtligt eller av oaktsamhet.

Allmänt om nedsättning av provision

Enligt 24 § fastighetsmäklarlagen kan mäklarens provision sättas ned om mäklaren har åsidosatt sina skyldigheter mot köpare eller säljare. För nedsättning krävs inte att någon har lidit ekonomisk skada till följd av mäklarens agerande eller underlåtenhet att agera. Inte heller krävs det att åsidosättandet skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Om åsidosättandet är av ringa betydelse ska någon nedsättning enligt samma bestämmelse dock inte ske.

Nedsättningens storlek beräknas enligt allmänna principer för prisavdrag vid utförande av tjänster. Som exempel kan nämnas det fall där inte hela tjänsten har blivit utförd. Nedsättning kan då ske med högst det belopp som det kostar uppdragsgivaren att få resterande del av tjänsten utförd av någon annan näringsidkare. I andra fall får en mer skönsässig bedömningsmetod användas.

Har Mäklaren agerat felaktigt?

Utgångspunkten är att om det finns flera personer på säljarsidan, ska mäklaren redovisa handpenningen enligt säljarnas respektive ägarandelar. I detta fall skulle handpenningen som utgångspunkt ha redovisats med en tredjedel var till de tre säljarna, detta eftersom de ägde en tredjedel var av fastigheten. Motsvarande kan sägas gälla vid betalning av slutlikviden. En fastighetsmäklare är då visserligen inte redovisningskyldig i egentlig mening – mäklaren är ju inte i besittning av slutlikviden och verkställer ingen betalning – men en fastighetsmäklare ska *verka* för att köparen och köparens bank betalar slutlikviden till säljarna enligt deras ägarandelar.

Säljarsidans parter kan komma överens om en annan fördelning än den som följer av ägarandelarna. I så fall är det viktigt att fastighetsmäklaren noggrant dokumenterar den överenskommelsen, jfr 21 § fastighetsmäklarlagen. Det gäller inte minst när det, som i detta fall, finns meningsskiljaktigheter mellan säljarna om fördelningen.

Fastighetsmäklaren har bevisbördan för att säljarsidans parter har träffat en överenskommelse om att betalningen ska avvika från vad som följer av ägarandelarna. I detta fall har Mäklaren påstått att säljarna var överens om att NN inte skulle er hålla någon del av handpenningen och slutlikviden, men hon har inte presenterat något skriftligt avtal som styrker detta. Likvidavräkningen, som undertecknades av NN, angav visserligen att nettot efter försäljningen hade mottagits av säljaren/na, men det är enligt nämndens mening inte tillräckligt för att Mäklaren ska anses ha uppfyllt sin bevisbördan.

Sammanfattningsvis är det mot NN:s förnekande inte visat att det träffades någon sådan överenskommelse som Mäklaren påstått. Det är därmed utrett att hon agerade felaktigt när hon betalade ut hela handpenningen till NN:s far samt inte verkade för en fördelning av slutlikviden enligt ägarandelarna. Det är också utrett att det skedde av oaktsamhet.

Är Mäklaren ersättningskyldig och i så fall på vilken grund?

Nämnden har så långt konstaterat att Mäklaren agerade felaktigt och att det skedde av oaktsamhet. Frågan uppkommer nu om Mäklarens försummelse medför rätt till ersättning och i så fall på vilken eller vilka grunder.

I den del som avser ersättning för betald och framtida skatt skulle det kunna hävdas att NN inte har lidit någon ekonomisk skada förrän han försökt och misslyckats med att återkräva beloppet från sin far. Mäklaren har emellertid inte invänt att det inte föreligger någon skada, trots att hon särskilt uppmanats av nämnden att yttra sig om detta. Nämnden utgår därför från att det föreligger en skada i denna del. Dessutom finns det möjlighet att förstå en del av NN:s ersättningskrav som ett krav på återbetalning av ett felaktigt redovisat belopp, jfr rättsfallet NJA 2001 s. 292. I detta fall kan en redovisningsfordran bli aktuell såvitt gäller den felaktigt utbetalda handpenningen – Mäklaren innehade ju denna med redovisningsskyldighet. Vidare skulle en del av NN:s krav kunna förstås som ett krav på nedsättning av provision.

Nämnden noterar att NN:s anspråk inte är helt tydligt. Å ena sidan har han uppgett att han inte gjorde anspråk på vinsten av försäljningen utan att han endast ville få ersättning för betald och framtida skatt. Detta tyder närmast på att hans krav avseende skatten endast avser skadestånd. Han har emellertid också anfört att han har rätt till en tredjedel av köpeskillingen, i sin egenskap av ägare till en tredjedel av fastigheten. Nämnden anser därför att NN:s krav även bör förstås som ett krav på återbetalning av ett felaktigt redovisat belopp. Han har också särskilt framhållit att han har betalat en tredjedel av provisionen, och nämnden tolkar det som att hans krav även bör förstås som ett krav på nedsättning av provision.

Beräkning av ersättningsbeloppet

NN har angett att kravet såvitt avser betald och framtida skatt sammanlagt uppgår till 94 746 kr (18 310 + 76 436). Beloppet har inte ifrågasatts. Resterande del av kravet, 150 000 kr, avser ersättning för, som han uttryckt det, psykisk sveda och värk samt olägenheter i övrigt. Även om Mäklaren som nämnts inte har invänt mot NN:s påstående om skada, konstaterar nämnden NN inte har redovisat vad skadan

om 150 000 kr närmare skulle bestå i. Det brukar anses att det endast är ekonomiska skador som kan ersättas enligt fastighetsmäklarlagen, se prop. 1983/84:16 s. 42, och NN har inte ens påstått att de 150 000 kr skulle avse en ekonomisk skada, snarare förefaller det vara fråga om en s.k. ideell skada. Det belopp som NN kan få ersättning för uppgår därför högst till 94 746 kr.

Som framgått ovan anser nämnden att Mäklaren redovisade handpenningen om 280 000 kr felaktigt, en tredjedel skulle ha redovisats till NN. Efter avdrag för mäklarprovision om 68 800 kr skulle beloppet ha uppgått till 70 400 kr ($280\,000 - 68\,800/3$). Detta belopp har NN alltså rätt till.

Det kvarvarande möjliga ersättningsbeloppet uppgår till 24 346 kr ($94\,746 - 70\,400$). NN har betalat provision till Mäklaren med, avrundat, 22 933 kr ($68\,800/3$). Som framgått anser nämnden att Mäklaren agerade felaktigt genom att betala ut hela handpenningen till NN:s far och genom att inte verka för en fördelning av slutlikviden. Hon har därmed åsidosatt sina skyldigheter mot NN på ett sätt som medför rätt till nedsättning av provisionen. Nämnden anser att den provision som NN betalat bör nedsättas med hälften, eller avrundat 11 477 kr.

Nämnden har så långt kommit fram till att NN bör erhålla ersättning med 81 877 kr ($70\,400 + 11\,477$). Det kvarvarande möjliga ersättningsbeloppet uppgår därmed till 12 869 kr ($94\,746 - 81\,877$). Detta belopp ska ersättas som skadestånd på den grunden att Mäklaren inte verkade för att en tredjedel av slutlikviden skulle betalas till NN.

Sammanfattningsvis bör Mäklaren rekommenderas att betala 94 746 kr till NN. Av beloppet avser 11 477 kr en fordran på nedsättning av provision, 70 400 kr en redovisningsfordran och resterande 12 869 kr en skadeståndsfordran.

Nämnden noterar att beloppet om 11 477 kr hade kunnat utgå antingen som skadestånd eller som nedsättning av provision. Nämnden har i detta beslut sett det som nedsättning av provision, jfr prop. 1983/84:16 s. 25. Ytterst är det en fråga mellan Mäklaren och hennes ansvarsförsäkringsbolag hur beloppet ska kvalificeras.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Björn Willborg, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare och Guy Wallster, fastighetsmäklare. Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin. Nämndens beslut är enhälligt.

Beslutet kan inte överklagas. Omprövning av beslutet kan endast ske 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.