

**Anmälare**

NN

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Förbundsjuristen FA

**Saken**

Nedsättning av provision, skadestånd

---

**BESLUT**

NN har inte rätt till ersättning.

---

**YRKANDE M.M.**

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 56 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

**BAKGRUND**

Genom köpekontrakt den 12 mars 2018 sålde NN en bostadsrättslägenhet. Lägenheten förmedlades av Mäklaren.

NN hade bundna lån som var tagna med lägenheten som säkerhet. När lånen löstes på tillträdesdagen den 30 april fick NN betala 56 000 kr i ränteskillnadsersättning till kreditgivaren SBAB.

NN yrkade först endast på nedsättning av provision med 20 000 kr. Därefter justerat han yrkandet till 56 000 kr, och som nämnden uppfattat det avser det nedsättning av provision och skadestånd.

## GRUNDER

### NN

NN har i huvudsak anfört följande.

Hans krav gäller att Mäklaren inte i god tid kommunicerade information från SBAB angående kredituppgifter inför lösen av lånen. Först den 27 april 2018 fick han information från Mäklaren att det skulle kosta 56 000 kr att lösa lånen.

I januari 2018 fyllde han i olika blanketter som hade skickats till honom, bland annat angående banklånen hos SBAB. Han anser att en kommunikation med honom i detta inledande skede skulle haft betydelse. Han och hans föräldrar, som var medfinansiärer, kunnat veta om lösen av lån på 1 700 000 kr skulle medföra kostnad för honom eller inte. Då hade de också kunnat ta ställning till ett lägsta accepterat försäljningspris. Att ha en mental förberedelse för detta.

Hade frågan om hans planer på ny bostad tagits upp av Mäklaren, hade det framkommit att han inte skulle flytta över lånen till en ny bostad. Det kunde även ha tagits upp med den kommande köparen om denne hade intresse av att överta lånen.

Hans mor mejlade till Mäklarens kollega YY den 19 april. YY:s svar medförde att han inte själv kontaktade SBAB. Hade YY i svaret gett honom rådet att själv kontakta SBAB inför lösen av lånen, hade han med stor sannolikhet blivit uppmärksam på kostnaden. Hans föräldrar hade då övertagit lånen. SBAB meddelade att man kunde godkänna en ökad belåning på föräldrarnas hus med 1 700 000 kr. Eftersom informationen kom så sent fanns det ingen tid för att ordna med detta.

### Mäklaren

Det finns inte skäl att sätta ned förmedlingsprovisionen eftersom hon inte åsidosatt sina skyldigheter mot säljaren i samband med förmedlingen. Om nämnden skulle finna att hon åsidosatt sina skyldigheter mot säljaren i något avseende, måste åsidosättandet betraktas som ringa varför nedsättning inte ska ske.

Hon vill understryka att hon var ansvarig fastighetsmäklare avseende denna affär. Fastighetsmäklaren YY har dock assisterat henne, och NN har kommunicerat även med YY.

Vad avser frågan om ränteskillnadsersättning föreligger det inget krav på att "tidigt" ta reda på om säljaren kan komma att drabbas av ränteskillnadsersättning.

I det aktuella fallet gjorde YY en sedvanlig kontroll av lösenuppgifterna inför tillträdet, vilket är det normala förfarandet. Vid den kontrollen, som skedde den 24 april 2018, framkom det att ränteskillnadsersättning blev aktuell.

Det kan framhållas att varken NN eller dennes föräldrar (vilka även var medfinansiärer) framförde att de övervägde att göra ett säkerhetsbyte för att undgå ränteskillnadsersättning. Hade detta varit känt hade kontroll naturligtvis skett i ett tidigt skede.

Vad gäller ränteskillnadsersättning får det understrykas att det inte åligger fastighetsmäklaren något särskilt kontrollansvar avseende säljarens ekonomiska förhållanden.

#### **NN har genmält:**

Mäklarens upplysningskyldighet gentemot säljaren enligt 16 § FML innebär att information ska lämnas om konsekvenserna av att köparen inte övertar ansvaret för lån, det vill säga att säljaren tvingas lösa lånen i förtid. En sådan upplysning ska lämnas i god tid så att säljaren har en chans att ta ställning till konsekvenserna, Mäklaren är skyldig att ersätta den skada som hon vållat då denna information inte lämnades till honom i god tid.

Först efter att likvidavräkningen var gjord, den 24 april 2018, fick han information om ränteskillnadsersättningen. Tillträdesdag var den 30 april 2018. Ingen tid fanns att diskutera en lösning för att undgå att betala ränteskillnadsersättningen. Hans föräldrar var medfinansiärer och hade lån på sin fastighet i samma bank och hade kunnat överta banklånen innan likvidavräkningen var gjord.

Det som han vill understryka än en gång är att den 19 april 2018 hade hans mor mejlkontakt med YY och ställde en tydlig fråga om han, NN, själv skulle kontakta banken. YY svarade "nej, behövs inte". Hade YY inte svarat så, hade han kontaktat banken och fått besked om ränteskillnadsersättningskravet innan likvidavräkningen var gjord, det vill säga innan det var för sent för dem att ta över lånen.

Han anser att det som framgår av 12 § FML väger tungt: fastighetsmäklaren ska utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Att som ansvarig fastighetsmäklare inte överlåta centrala delar i förmedlingsuppdraget och att inte frångå kontrollen över uppdraget. I ett dokument, objektsbeskrivningen, anges att båda mäklarna är ansvariga, i andra dokument beskrivs att YY är assisterande och biträde. Uppdragsavtalet ändrades inte när han fick information om att YY skulle träda in som biträde/assistera. Han motsatte sig inte att de båda skulle arbeta med uppdraget, men med facit i hand kan det bedömas som en nackdel.

#### **Mäklaren har genmält:**

Hon agerade inte oaktsamt då kontroll av lösenuppgifter alltid sker i nära anslutning till tillträdet. Hon fick inte heller några särskilda instruktioner att inhämta lösenuppgifter på ett tidigt stadium och som tidigare anförts upplyste NN aldrig henne (eller hennes kollega YY) om att det fanns en avsikt att genomföra så kallat säkerhetsbyte i syfte att undvika ränteskillnadsersättning.

Vidare framgår det av överlåtelseavtalets 7 § att säljaren svarar för kostnader för lösen av lån. NN borde således ha uppmärksammat detta i samband med överlåtelseavtalets tecknande, och vid den tidpunkten informerat henne om avsikten att genomföra säkerhetsbyte i syfte att undvika ränteskillnadsersättning.

Slutligen torde det vara allmänt känt att ränteskillnadsersättning alltid kan komma att utgå för det fall det finns bundna lån som ska lösas på tillträdesdagen.

NN har i en inlägga lämnat ytterligare synpunkter på ärendet och på de inblandade mäklarnas agerande.

#### **UTREDNINGEN**

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet, mäklarjournalen och korrespondens mellan NN:s föräldrar och mäklarfirmen.

I ett mejl den 19 april 2018 skrev NN:s mor följande till YY:

”Vi har dokumenten här om lägenheten och inför försäljningen / men skickar frågan: är det genom er mäklare som NN:s banklån löses 30/4 eller ska han själv informera banken SBAB.”

YY svarade samma dag följande.

”Nejdå vi löser lånen inför tillträdet.”

I köpekontraktets § 7 angavs bland annat följande.

”Kostnader vid lösen av säljarens lån, som inte ska övertas av köparen, ska betalas av säljaren.”

## NÄMNDENS BEDÖMNING

### *Allmänt om skadestånd*

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren uppsåtligt eller av oaktsamhet har åsidosatt någon 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 samtliga dessa omständigheter: uppsåt eller oaktsamhet, orsakssamband och skada. Orsakssambandet behöver inte alltid vara fullt styrkt utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

### *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.

### *Bedömningen i detta fall*

Nämnden konstaterar inledningsvis att Mäklaren var ansvarig mäklare, vilket innebär att hon svarar för eventuella förseelser från YY:s sida.

En mäklare är normalt inte skyldig att självmant informera säljaren om att det är förenat med kostnader att lösa ett bundet lån i förtid. Det är något som det får förutsättas att en säljare själv känner till. Mäklaren och YY åsidosatte alltså inte sina skyldigheter mot NN när de inte informerade honom om detta på ett tidigt stadium. Det är inte heller visat att Mäklaren eller YY kände till planerna på säkerhetsbyte. NN:s krav kan därför inte bifallas.

*Övrigt*

NN har även anlagt andra synpunkter på Mäklarens och YY:s agerande, men han har på fråga från nämnden uppgett att hans yrkande endast avser frågan om ränteskillnadsersättningen. Nämnden prövar endast sådant som utgör grund för ett ersättningskrav.

---

På nämndens vägnar:

---

Folke Grauers

**INFORMATION**

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Eric Bodin, 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.