

**Anmälare**

NN

**Motpart**

Mäklaren

**Saken**

Skadestånd och nedsättning av provision

---

**BESLUT**

Mäklaren rekommenderas att betala 761 kr till NN.

---

**YRKANDEN M.M.**

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 71 604 kr, specificerat enligt följande.

1. 45 000 kr i nedsättning av provision,
2. 25 000 kr i skadestånd, och
3. ränta enligt 6 § räntelagen på 110 000 kr från den 7 december 2018 till den 15 februari 2019. (Beloppet har av nämnden beräknats till 1 604 kr.)

Mäklaren har, som nämnden uppfattat det, bestridit yrkandena och inte vitsordat något belopp som skäligt.

**BAKGRUND**

Den 6 december 2018 sålde NN bostadsrätten nr XX i Brf YY för 1 100 000 kr. Af-fären förmedlades av Mäklaren.

Den 7 december 2018 betalade köparen en handpenning om 110 000 kr. Handpenningen betalades till Mäklaren, som enligt ett skriftligt depositionsavtal hade åtagit sig att hålla pengarna deponerade fram till dess att köparen beviljades medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Enligt vad Mäklaren har uppgett beviljades medlemskap den 17 december 2018. Handpenningen kom NN tillhanda först den 15 februari 2019.

Enligt NN:s uppfattning skulle handpenningen ha utbetalats till henne redan den 7 december 2018, samma dag som den betalades in av köparen. På grund av förseningen med utbetalningen har hon krävt dröjsmålsränta enligt p. 3 i yrkandet ovan. NN har även gjort gällande att förseningen medförde en ekonomisk skada; hon skulle köpa in sig som ägare av sin sambos bostadsrättslägenhet, men på grund av förseningen blev kostnaden för detta 25 000 kr högre.

NN har också gjort gällande att Mäklaren genom urkundsförfalskning försökte höja det avtalade arvudet om 45 000 kr till 49 000 kr samt att han i olika avseenden misskötte förmedlingsuppdraget.

## GRUNDER

### NN

NN har sammanfattningsvis anfört följande.

Hösten 2018 beslutade hon att sälja sin bostadsrätt för att köpa in sig i sin sambos bostadsrätt i [område]. Hon fick råd av sin syster att kontakta fastighetsmäklaren AD, som systemen hade varit mycket nöjd med. AD hade inte möjlighet att ta sig an hennes försäljning, men skickade sin kollega Mäklaren för ett första säljmöte.

Mäklaren erbjöd ett fast arvode på 45 000 kr oavsett försäljningspris. Mäklaren strök över ordinariepriserna i mäklarföretagets prislista och skrev 45 000 kr i prislistan som hon skrev på. Mäklaren bedömde att lägenheten kunde säljas för minst 1,1 – 1,2 mkr, men ansåg att utgångspriset borde sättas på 995 000 kr. Hon tyckte att det lät bra, men var fundersam över det låga utgångspriset i förhållande till önskat försäljningspris. Mäklaren sade sig vara motiverad att nå höga resultat oavsett arvode och att han inte lovade sina kunder något som han inte ansåg vara nåbart. Hon bestämde sig för att anlita Mäklaren och skrev på uppdragsavtalet.

Den 25 och 26 november 2018 hölls visningarna. Under tiden visningarna pågick skickade Mäklaren en hel del frågor till henne om grundläggande uppgifter rörande lägenheten. Det var alltså frågor som spekulanterna ställt och som han då inte kunde svara på grund av att han inte hade gjort ett grundligt förarbete. Ett axplock av frågorna:

- Årtal för renovering av badrum och kök.
- Var tvättstugan fanns.
- Hur det såg ut med parkering.
- Var källsorteringen fanns.
- Hur mycket internet kostar, etc.

Hon fann det väldigt märkligt att hon var tvungen att besvara den typen av frågor så långt in i processen, speciellt då det inte gällde en sak utan flera. Utöver detta skrev Mäklaren i första annonsutkastet att fastigheten hade en hiss, vilket den inte hade. Med tanke på att Mäklaren hade varit i fastigheten och lägenheten så borde han ha noterat detta.

Efter visningarna fanns fyra budgivare och det högsta budet var på 1 065 000 kr, lagt den 27 november. Mäklaren ansåg att det var ett bra bud, att hon inte skulle få bättre och han ville avsluta affären samma dag som budgivningen startade. Hon påpekade att det låg under den lägsta nivån i intervallet som han själv värderat lägenheten till. Köparen ville dessutom att hon skulle stå för avgifterna fram till den 1 februari. Hon meddelade Mäklaren att hon inte kunde gå med på detta och ville att han skulle gå vidare med fler visningar, alternativt prata med budgivarna igen. Mäklaren insisterade på att avsluta affären, men hon stod på sig och sa att om han inte var beredd att gå vidare så ville hon prova en annan mäklarfirma, då han inte presterat det han själv utlovat. Mäklaren svarade att han skulle ringa till budgivarna ytterligare en gång. Den 29 november inkom ett nytt bud från samma budgivare på 1 090 000 kr med önskemål om inflyttning den 1 februari. Mäklaren insisterade återigen på att avsluta affären. Hon upprepade att hon inte kunde acceptera budet och frågade om han hade ringt de övriga budgivarna. Den 5 december fick hon slutligen ett bud på 1 100 000 kr med önskemål om inflyttning i mitten på januari, ett bud som hon accepterade.

Under hela denna process behövde hon som säljare driva på Mäklaren att ringa budgivarna.

Den 6 december 2018 träffades hon, köparen och Mäklaren på mäklarföretagets kontor för att skriva på överlåtelseavtalet samt depositionsavtalet.

Den 10 december fick hon ett sms med information om att handpenningen hade kommit in på mäklarens klientmedelskonto, enligt likvidavräkningen betalades handpenningen den 7 december. Veckan löpte på och hon kunde inte se att hon hade fått in några pengar på sitt bankkonto. Hon ringde Mäklaren som svarade att pengarna var överförda men att det kunde ta ett tag tills de dök upp. Hon avvaktade, men inga pengar syntes till. Veckan efter ringde hon återigen till Mäklaren och fick till svar att han skulle kolla upp det, men då det snart närmade sig juledighet kunde det vara svårt att få tag på rätt personer på banken. Under januari hörde hon inget från Mäklaren. Hon mådde väldigt dåligt under denna period då hon var gravid och kände sig väldigt frustrerad och maktlös över situationen som uppkommit.

Den 23 januari hörde Mäklaren av sig via sms och sa att han fortfarande inte hade fått något svar från banken.

Den 1 februari träffade hon Mäklaren och köparen för att skriva på det slutgiltiga avtalet gällande överlåtandebevis och likvidavräkning. Det första hon lade märke till var att arvodet angavs till 49 000 kr, och hon framförde detta till Mäklaren. Han svarade att det var vad som var överenskommet och att de kunde diskutera det efter det att köparen gått. När de väl satt ensamma påpekade hon att de kommit överens om 45 000 kr och det även var vad som stod på hennes papper som hon hade hemma. Mäklaren gick iväg för att hämta pappren han hade. Han kom tillbaka, efter en längre stunds väntan, med en kopia där det stod handskrivet 49 000 kr. Hon såg även att hennes underskrift fanns på pappret, men hon är säker på att hon aldrig skrev på ett avtal med det beloppet. När hon väl kom hem tog hon fram samtliga kontraktsbilagor och såg att hon hade rätt om att det på hennes original stod 45 000 kr.

Hon ringde Mäklaren omgående och berättade detta för honom. Hon erbjöd sig även att skicka över underlaget, men han menade att det inte är nödvändigt då han nu mindes att de kommit överens om 45 000 kr. Han meddelade att han skulle ändra detta fel. Hon finner det ytterst märkligt att han så snabbt kom att ändra sig med tanke på hur självsäker han var under mötet 40 minuter tidigare. Än konstigare är att han hade ett avtal med hennes namnteckning på ett belopp som hon inte skrivit på. Det var ett papper som hon aldrig fick se ett original på, utan endast en kopia och det efter att försäljningen slutförts. Vid närmare

granskning kunde man se att underskrifterna var pixlade och att två olika pennor användes för beloppet (som inte var pixlat) och för underskrifterna.

Samma dag, den 1 februari, fick hon in slutlikviden för försäljningen, men upptäckte att summan fortfarande inte stämde och att hon fått för lite utbetalt utöver det felaktiga mäklararvodet. Hon förstod snabbt att differensen låg i den saknade handpenningen, vilket hon informerade Mäklaren om.

Hon hörde inget från Mäklaren förrän den 4 februari. Under denna tid besökte hon sin bank ett antal gånger för att se om de kunde hjälpa henne att få svar på vad som gått fel i transaktionen. Banken förklarade att det inte hade skett någon transaktion till hennes konto. I sms:et som hon fick från Mäklaren den 4 februari skrev han att han *nu* skulle påbörja arbetet med att ta reda på vad som gick fel i transaktionen. Under hela tiden hade han vilselett henne och uppgett att han utredde saken.

Den 8 februari fick hon ett sms från Mäklaren som uppgav att pengarna var utbetalda till det konto som fanns angivet på hans underlag för utbetalning och att det var upp till banken att ordna så att hon fick sina pengar då pengarna redan lämnat mäklarföretagets konto.

Den 12 februari skickade Mäklaren ett sms där han skrev han att han äntligen hade fått tag i rätt person på banken och gett dem all information de behövde. Det enda hon behövde göra var att ringa dem och legitimera sig för att få in pengarna på rätt konto. Nu blev hon oerhört frustrerad och bestämde sig för att ringa Mäklarens tidigare chef AD, vilket hon också gjorde. AD bekräftade att hela processen gått felaktigt till. Även Mäklarens nuvarande chef AA bekräftade detta.

Den 15 februari fick hon in handpenningen på sitt konto. Under ett av samtalen med AA nämnde han att hon självklart skulle få kompensation för det hela, men han nämnde ingen specifik summa utan undrade vad hon tyckte var rimligt. Hon föreslog 22 500 kr, vilket var halva mäklararvodet.

Den 22 februari fick hon ett samtal från mäklarföretagets kundombudsman JN. Denne föreslog en räntekompensation på 2 000 kr för den försenade handpenningen. Det var ingen skälig ersättning med tanke på att handpenningen kom henne tillhanda över två månader för sent och då det fanns misstanke om manipulation av dokument med hennes signatur. JN sa att han endast kände till att handpenningen blev försenad och att det var den delen som kompensationen skulle täcka, det andra fick hon diskutera med AA. Hon meddelade att hon skulle

kontakta AA för vidare ersättning och JN uppgav att han skulle skicka ett avtal om kompensationen.

Strax därefter fick hon avtalsförslaget och blev väldigt konfunderad när hon läste följande. *"Med denna kompensation förklarar sig säljaren nöjd och utfäster sig att inte i framtiden rikta ekonomisk anspråk mot vare sig [Mäklaren] eller [mäklarföretaget]."* Det innebar att hon inte kunde framställa ytterligare krav och stämde inte med vad JN just sagt under deras telefonsamtal. Hon skrev inte på avtalet.

På grund av den försenade utbetalningen av handpenningen förlorade hon möjligheten att köpa in sig i sin sambos bostadsrätt för det belopp som bostadsrätten värderades till det datum då köpekontraktet undertecknades. Under de två månader som handpenningen felaktigt hölls inne av Mäklaren, steg värdet på sambons lägenhet med 50 000 kr enligt en ny värdering som gjordes när handpenningen väl kommit henne tillhanda. Således har hon drabbats av ekonomisk skada om 25 000 kr (50 procent av bostadsrättens ägarandel) som hon behöver betala extra för att köpa in sig i sin sambos lägenhet.

### **Mäklaren**

Anledningen till att handpenningen blev fördröjd var att hans mäklarföretag bytte system från ett internt till Tambur. Han och NN höll under hela tiden en löpande diskussion om detta. NN hade förståelse för att sådant kunde hända. Hans chefer pratade också med NN angående situationen. Med anledning av förseningen på handpenningen fick NN ytterligare rabatt på arvodet och ersättning i form av ränta.

Han förnekar alla övriga felaktiga uppgifter som NN har lämnat. Hon undertecknade ett uppdragsavtal med en högre provision, 49 000 kr, vid det inledande samarbetet. Han sänkte arvodet till 45 000 kr, bland annat på grund av att hennes syster tidigare anlitat en av hans mäklarkollegor, och även för att NN:s handpenning blev fördröjd.

NN hade orimliga förväntningar på priset för sin bostad, som ligger i ett av de områden i Malmö där omsättningen och efterfrågan på bostäder inte är särskilt hög. Som framgår av budgivningshistoriken var marknaden inte beredd att betala det pris som NN hade begärt. Det är också tydligt att det är han som mäklare som har producerat fler bud utifrån NN:s önskemål och fortsatt att bearbeta och jobba med samma budgivare för att höja buden, för att där genom nå den nivå som NN önskade.

Han presenterade samtliga bud till NN och lät henne fatta beslutet, oavsett hans personliga uppfattning.

Alla dessa uppgifter och anklagelser är helt nya för honom, de har aldrig tagits upp i deras tidigare samtal. Han anser det vara uppenbara efterhandskonstruktioner för att kunna argumentera för ett avtalsbrott, för att NN ska kunna få tillbaka provisionen som betalats till hans mäklar företag.

NN lämnade högsta betyg på hans prestation på webbplatsen hittamäklare.se och lämnade en rekommendation om honom.

### **NN har genmält:**

Mäklarens svar är direkt felaktigt, ogrundat och hans påståenden saknar bevis. Tvärtom, när hon nu bifogar all sms- och mejlhistorik samt det urkundsfärfälskade avtalsdokumentet, blir det uppenbart att argumenten bygger på rena osanningar.

Hon noterar att Mäklaren, de allvarliga avvikelserna till trots, väljer att inte ta ansvar. Mäklarens inläga är dessutom skickad från hans privata e-postadress och är inte undertecknad av [mäklar företaget], som hon juridiskt ingått ett mäklaravtal med. Vid granskning av [mäklar företagets] arbetar Mäklaren inte kvar på företaget. Hon ställer sig därför frågande till om [mäklar företaget] känner till Mäklarens inläga samt om företaget formellt ställer sig bakom denna inläga.

### *Utebliven/försenad handpenning*

Mäklaren skriver i sin inläga att anledningen till den försenade handpenningen berodde på ett internt systembyte som hon ska ha blivit informerad om. Detta har aldrig kommunicerats till henne på något sätt. Rimligtvis borde detta i så fall dokumenterats i mäklaravtalet. I den bifogade sms- och mejlhistoriken nämns ingenting om detta utan tvärtom framgår det att Mäklaren gång på gång meddelade henne att han undersökte varför handpenningen inte kom fram.

Mäklaren talar dessutom emot sig själv. Varför skulle ärendet ha gått vidare till hans chefer och hela vägen till kundombudsmannen om detta var avtalat från början? Än mindre skulle kundombudsmannen erbjudit ersättning för förseningen om den var avtalad. Mäklaren hävdar även att hans chefer informerade henne om detta systembyte. All kontakt mellan henne och cheferna hanterades via telefon och mejl. Det borde ligga i Mäklarens intresse att lägga fram dessa samtal och mejl som bevis för sitt påstående.

Vid sidan av att handpenningen blev kraftigt försenad är det högst anmärkningsvärt att Mäklaren vid undertecknande av överlåtelseavtal och utbetalning av slutlikvid den 1 februari 2019 inte nämnde någonting om att handpenningen fortsatt inte hade betalats ut till henne. Hon ställer sig frågande till om hon överhuvudtaget hade fått sin handpenning utbetald efter slutlikviden om hon själv inte uppdatat och anmält att handpenningen fortfarande saknades.

Handpenningen betalades ut den 15 februari, det vill säga 15 dagar efter att slutlikviden var erlagd.

#### *Efterkonstruerat arvode från 45 000 kr till 49 000 kr och misstanke om urkundsförfalskning*

Mäklarens påstående om att arvodet skulle blivit nedsatt som en kompensation för förseningen är direkt felaktig, snarare försökte han vilseleda henne med ett högre arvode än vad som var avtalat när förmedlingsuppdraget undertecknades.

Priset för förmedlingsuppdraget var redan överenskommet med mäklaren AD över telefon, som tidigare hade förmedlat en bostad åt hennes syster i samma förening och därför erbjöd en rabatt. Då AD personligen inte kunde ta sig an uppdraget, rekommenderade hon sin kollega Mäklaren.

Den 28 september 2018 träffade hon och hennes sambo Mäklaren för första gången i bostaden, då priset för förmedlingsuppdraget accepterades och skrevs under. Ett fast arvode på 45 000 kr undertecknades av säljaren och bevittnades av hennes sambo och är det enda originaldokument som finns. Hon fick några dagars betänketid att avgöra om hon ville gå vidare med Mäklaren. Den 3 oktober träffades de slutligen för att underteckna ett uppdragsavtal med ensamrätt.

När Mäklaren på överlåtelsedagen plötsligt skrev 49 000 kr i "Säljarens specifikation" ställde hon sig säljaren öppet frågande till detta framför köparen och dennes ombud och begärde att få se avtalet. Mäklaren svarade då att detta borde hanteras när köparen hade lämnat rummet.

Efteråt försvann Mäklaren ut en längre stund och kom tillbaka med ett uppdragsavtal som hon aldrig hade undertecknat men där hennes underskrift fanns med.

Vid närmare granskning ser man att signaturerna är pixlade och att fastpriset är skrivet med en annan penna. Hon skickar i original både det ursprungliga avtalet och det urkundsförfalskade avtalet, som Mäklaren gav till henne efter försäljningen den 1 februari 2019.



Urkundsförfalskning är ett brott enligt 14 kap. 1 § brottsbalken och eventuellt kan det komma att polisanmälas om [mäklarföretaget] saknar en befogad förklaring.

*Mäklaren har inte utfört sitt uppdrag omsorgsfullt och följt god fastighetsmäklarsed*

Gällande värdering av bostaden var det inte tal om några "höga förväntningar", då värderingen gjordes av Mäklaren själv. Mäklaren presenterade ett rekommenderat försäljningsintervall på 1 100 000 – 1 200 000 kr. Detta låg till grund för hennes beslut att anlita Mäklaren och framgår av bifogad sms-historik.

Om Mäklaren anser att bostaden var för högt värderad, får han själv hållas ansvarig för detta och han har i så fall försökt få ett förmedlingsuppdrag med hjälp av en uppskruvad värdering.

Avslutningsvis kan man konstatera att inlagan från Mäklaren inte ger svar på de punkter som hon har anfört som grund för sitt yrkande.

## UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av ett flertal handlingar, bland annat två uppdragsavtal, köpekontraktet, depositionsavtalet samt diverse sms- och mejlkorrespondens.

I depositionsavtalet angavs bland annat följande.

"Parterna har särskilt överenskommit att handpenningen 110 000 kr, enligt överlåtelseavtalets betalningsvillkor, ska deponeras på fastighetsmäklarens konto i [bank och kontonummer] och där hållas åtskild från fastighetsmäklarens egna medel. Märk betalningen med objektnummer: [nummer].

Depositionen sker på grund av att köpets giltighet är beroende av om köparen godtas som medlem i bostadsrättsföreningen, samt av de eventuella återgångsvillkor som parterna kan ha avtalat om i överlåtelseavtalet.

Redovisning av det deponerade beloppet jämte upplupen ränta ska ske så snart det har klarlagts vem av köparen och säljaren som har rätt till beloppet.

Vid redovisning till säljaren har fastighetsmäklaren rätt att samtidigt avräkna och erhålla avtalad och förfallen provision."

På fråga från nämnden har Mäklaren uppgett att köparen beviljades medlemskap i föreningen den 17 december 2018. NN har inte invänt mot den uppgiften.

## NÄMNDENS BEDÖMNING

### *Allmänt om skadestånd*

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren uppsåtligt 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 samtliga dessa omständigheter: uppsåt eller oaktsamhet, orsakssamband och skada. Orsakssamband och skada behöver inte alltid vara fullt styrkta 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. Med ringa åsidosättande menas sådana misstag som inte medför att värdet av mäklartjänsten minskar i någon egentlig mening.

Det är uppdragsgivaren som normalt har bevisbördan för att sådana omständigheter föreligger som kan medföra rätt till nedsättning av provisionen. Kan ett påstående om att mäklaren har åsidosatt sina skyldigheter inte bevisas, kan någon nedsättning inte utdömas.

### *Ränta på handpenningen*

Mäklaren har uppgett att arvodet sänktes från 49 000 kr till 45 000 kr, bland annat för att kompensera NN för en försenad handpenning. Mot hennes förnekande har Mäklaren inte styrkt sitt påstående. Påståendet rimmar också illa med vad NN oemotsagd har uppgett, att Mäklarens mäklar företag erbjöd henne kompensation på grund av försenad handpenning. Nämnden utgår med andra ord från att NN inte har fått någon kompensation för handpenningen.

Enligt depositionsavtalet deponerades handpenningen, såvitt nu är av intresse, på grund av att köpets giltighet var beroende av att köparen beviljades medlemskap i bostadsrättsföreningen, jfr 6 kap. 5 § bostadsrättslagen. Enligt vad Mäklaren oemotsagd har uppgett beviljades köparen medlemskap den 17 december 2018.

Enligt 10 § 1 st. fastighetsmäklarlagen skulle handpenningen ha betalats ut snarast efter det att köparen blev medlem i föreningen. Med lagtextens uttryck "snarast" får förstås att beloppet skulle betalats ut inom ett fåtal dagar. Nämnden anser att handpenningen borde ha betalats ut senast den 20 december 2018, det vill säga inom tre bankdagar efter beviljandet av medlemskap. Det är ostridigt att handpenningen betalades ut först den 15 februari 2019.

På en förfallen redovisningsfordran utgår dröjsmålsränta enligt 3 och 6 §§ räntelagen. NN har rätt till ränta enligt den bestämmelsen, från den 20 december 2018 till den 15 februari 2019.

Handpenningen uppgick till 110 000 kr. Dröjsmålsräntan ska dock inte beräknas på det beloppet utan på 65 000 kr (110 000 – 45 000). Skälet är att Mäklaren enligt depositionsavtalet hade rätt att avräkna sin provision om 45 000 kr mot handpenningen.

Nämnden har med hjälp av ett program på Kronofogdemyndighetens webbplats beräknat den ovan angivna dröjsmålsräntan till 761 kr. Detta belopp ska Mäklaren rekommenderas att betala till NN.

### *Skadestånd*

I denna del har NN gjort gällande följande. På grund av den försenade handpenningen hade hon inte medel för att kunna köpa in sig i sin sambos lägenhet i december 2018. Lägenhetens värde ökade från december 2018 till februari 2019 och hennes sambo krävde därför ett 25 000 kr högre pris när hon skulle köpa in sig. Det beloppet kräver hon nu i skadestånd av Mäklaren.

Mäklaren har uppgett att han "förnekar alla övriga felaktiga uppgifter som NN har lämnat". Det får uppfattas som att han förnekar NN:s uppgifter om den påstådda skadan.

Dröjsmålsränta utgör ett s.k. normerat skadestånd som ska täcka kostnaden för att låna upp pengar. Den lagstadgade dröjsmålsräntan täcker i regel gott och väl den kostnaden. Skulle kostnaden för att låna upp pengar i ett enskilt fall överstiga dröjsmålsräntan, kan den överskjutande kostnaden ersättas som skadestånd.

Enligt nämndens mening har NN inte visat att hon lidit någon skada alls med anledning av den försenade utbetalningen, och under alla omständigheter har hon inte visat att skadan överstiger den dröjsmålsränta som Mäklaren genom detta beslut rekommenderas att betala; hon hade rimligen kunnat ta upp ett lån om 25 000 kr från december 2018 till februari 2019 till en räntekostnad om högst 761 kr. Redan av det nu angivna skälet kan hennes skadeståndskrav inte bifallas.

#### *Nedsättning av provision*

Parterna är överens om att arvodet ska uppgå till 45 000 kr. De är också överens om att det är det beloppet som NN har betalat för mäklartjänsten. Enligt nämndens mening saknas det därmed anledning att ta ställning till NN:s påståenden om förfalskning av hennes namnteckning på ett av de båda uppdragsavtalen som getts in i ärendet.

I övrigt har Mäklaren förnekat alla påståenden från NN. Mot hans förnekande har NN inte visat att Mäklaren skulle ha åsidosatt sina skyldigheter på ett sätt som kan medföra nedsättning av provisionen.

#### *Övrigt*

NN har uppgett att hon ingick ett avtal med [mäklarfirmen] och har ifrågasatt om företaget ställt sig bakom Mäklarens inlagor. Nämnden påpekar att ett mäklaruppdrag alltid ingås mellan säljaren och en enskild mäklare, inte mellan säljaren och det företag som mäklaren äger eller är anställd i.

---

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.