

**Anmälare**

NN

**Motpart**

Mäklare

**Saken**

Nedsättning av provision

---

**BESLUT**

Nämnden rekommenderar Mäklaren att utge 50 000 kr till NN.

---

**YRKANDEN M.M.**

NN har yrkat att Mäklaren ska utge 200 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

**BAKGRUND**

Genom köpekontrakt den 3 augusti 2016 överlät NN Fastigheten XX för en köpeskilling om 9 900 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren. För sitt arbete uppbar Mäklaren en provision om fyra procent av köpeskillingen, 396 000 kr.

## GRUNDER

### NN

NN har i huvudsak anfört följande.

Mäklaren erhöll förmedlingsuppdraget den 26 juni 2016. Genom hela försäljningsprocessen använde han en frågelista som avsåg en helt annan fastighet. Trots att Mäklaren var vid huset ett flertal gånger, förstod denne inte att frågelistan varit felaktig. Än mer anmärkningsvärt är att den assisterande mäklaren U.P. vid en visning den 29 april 2016 diskuterade de brister med vattenförsörjningen som fanns i frågelistan, utan att förstå att den uppgiften avsåg en annan fastighet. Han kontaktade U.P. någon dag därefter och frågade hur det hade gått vid visningen. U.P. tog då bland upp att det fanns en brist med vattnet. Han svarade att det aldrig funnits något problem med vattnet och att hon måste ha förväxlat hans hus med något annat. Trots att spekulanten tagit till sig de brister som fanns i frågelistan, erbjöd denne att betala 9 300 000 kr, att jämföra med det då begärda priset 12 000 000 kr. Mäklaren tog inte initiativ till att undersöka om frågelistan varit felaktig utan fortsatte sitt försäljningsarbete med den felaktiga listan.

Den 27 juli 2016 fick han följande mejl från Mäklaren.

"Hej NN! Kan du fylla i denna Frågelista och scanna in och sända tillbaka till mig omg, jag hittar tyvärr inte den gamla. Budgivaren önskar sig denna."

Han hade fram till dess aldrig fyllt i någon frågelista och inte heller blivit uppmanad att göra detta. Han skickade en ifylld frågelista utan att ha förstått att det funnits en felaktig frågelista som använts.

Ett köpeavtal tecknades den 3 augusti 2016 med förbehåll att köparen skulle besiktiga fastigheten senast den 19 augusti 2016. Köparna besiktigade fastigheten i närvaro av honom. Först då fick han reda på att det funnits en frågelista som var felaktig.

I den felaktiga frågelistan anmärktes på följande.

- Osäkerhet om det fanns bygglov och om det fanns brister vid slutbesiktning.
- Eldningsförbud i en kanal i skorsten.

- Ring sönder i avloppet.
- Utifrån kommande vatten tränger in i fastigheten.
- Elinstallationer är underdimensionerade.
- Vattentillgången är begränsad, vattenfilter behövs för kvaliteten.
- Oklart om det finns brister i värmeisoleringen.
- Oklart om det kan finnas andra fel/brister.

Han anser att priset har påverkats genom att ett bud lades med utgångspunkt från den felaktiga frågelistan där man tog hänsyn till de kostnader som det skulle innebära att avhjälpa alla de brister som påstås ha funnit på fastigheten. Kostnaden för att komma tillrätta med de angivna felen kan med god marginal beräknas till sexsiffriga belopp. Budet har sedan använts som ett riktmärke för framtida spekulanter, men även påverkat det begärda priset om 12 000 000 kr som mot bakgrund av detta kunde anses vara för högt. I samråd med Mäklaren sattes det begärda priset senare ned till 10 500 000 kr.

I samband med visning av huset för den slutlige köparen den 24-25 juli 2016 fanns den felaktiga frågelistan med i informationen. I samband med budgivningen framkom att den slutlige husköparen uppmärksammat mäklaren på att frågelistan verkade avse en annan fastighet. Detta underrättades han om den 15 augusti 2016 då köparen meddelade honom om vad som hade förevarit.

### **Mäklare**

Mäklaren har i huvudsak anfört följande.

När det gäller prissättningen hade han och NN en diskussion och de enades om att värdet låg mellan 10 000 000 och 12 000 000 kr. De valde 12 000 000 kr som utgångspris. För att få igång intresset justerades senare utgångspriset till 10 500 000 kr.

Tre beskrivningar med frågelistan delades med säkerhet ut till spekulanter på visningar, varav en till den blivande köparen. En av spekulanterna lade ett bud om 9 300 000 kr som NN tackade nej till. Spekulanten tappade intresse efter att ha fått ett motbud från NN om 11 300 000 kr. Frågor om vattnet uppkom på denna visning, men det är vanligt och behöver inte ha med frågelistan att göra. Han vet inte säkert om spekulanten fick den felaktiga frågelistan.

En annan beskrivning sändes till en spekulant som tittade på hus i skärgården men som valde att gå vidare med sitt släkthus på Marstrand. Ytterligare en annan beskrivning skickades till en spekulant som ville komma på visning, men som senare avbokade denna. Han vet inte om dessa spekulanter mottog frågelistan eller inte.

Frågelistan publicerades inte i tidningsannonser och på internet.

Om spekulanterna hade läst frågelistan noga, hade de sett att den avsåg en annan fastighet.

Den blivande köparen uppmärksammade att frågelistan var felaktig. Den blivande köparen kontaktade honom den 27 juli 2016 och påtalade detta. Han bad då NN att fylla i en korrekt frågelista. Efter att ha fått den, översände han den till den blivande köparen. Allt detta skedde i god tid innan kontraktsskrivningen.

Hans uppfattning är att NN redan den 27 juli 2016 fick information om att frågelistan var felaktig.

Eftersom den felaktiga frågelistan delades ut i mycket begränsad omfattning – fyra beskrivningar delades ut och endast en innehöll med säkerhet den felaktiga frågelistan – och eftersom ingen skada uppstått, motsätter han sig kravet på nedsättning av provisionen.

**NN har genmält:**

Fastigheten hade drygt 10 000 unika klickningar på Hemnet, vilket enligt Mäklaren var detta något av ett rekord. På Mäklarens kontor fanns ett ställ med beskrivningar för de fastigheter som var till salu, men ingen för hans fastighet. Han fick beskedet att beskrivningarna av hans fastighet var slut.

**Mäklare har genmält:**

Det stämmer att det fanns ett ställ på hans kontor med beskrivningar, men inte för samtliga fastigheter. Stället hade plats för omkring fyra fastighetsbeskrivningar och han hade rimligen över 30 förmedlingsobjekt.

**UTREDNINGEN**

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat den korrekta och den felaktiga frågelistan samt en vittnesattest från köparen.

I den korrekta frågelistan har angetts att torktummlaren lämnar svag värme. I övrigt har det inte gjorts några anmärkningar.

I den felaktiga frågelistan har "vet ej" angetts som svar på frågan om bygglov finns och slutbesiktning med eventuella anmärkningar gjorts. Detsamma gäller för frågan om misstanke om brister i värmeisoleringen. Vidare har anmärkts följande. "Eldningsförbud på en kanal i skorsten." "Ring sönder i avloppet." "Litet vatten kan komma in på norra sidan, följer berget. Naturlig fukt i jordkällaren." "Bastu påkopplad kan göra överbelastning med övriga maskiner etc." Vidare uppgavs följande. "Vattenmängd mycket bra. Vattenfilter finns för kvaliteten."

I vittnesattesten från köparen anges bland annat följande.

"Vi observerade felet i reklambroschyren innan vi började budgivningen och meddelade felaktigheten till [Mäklare] för rättelse. Således påverkades vi inte i vår prissättning av objektet."

**NÄMNDENS BEDÖMNING***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. Om åsidosättandet är av ringa betydelse ska någon nedsättning enligt samma bestämmelse dock inte ske.

Enligt förarbetena till fastighetsmäklarlagen kan nedsättning ske om mäklaren inte har utfört hela sitt uppdrag, exempelvis om han eller hon har underlåtit att upprätta köpehandlingar. Någon nedsättning blir dock inte aktuell om säljaren själv väljer att låta upprätta köpehandlingarna. Att uppdragsgivaren själv väljer att utföra en del av det arbete som normalt ligger inom mäklaruppdragets ram torde inte medföra rätt till nedsättning, se SOU 1981:102 s. 223.

Som ytterligare exempel på fall där nedsättning ska ske har nämnts att mäklaren försummar att upplysa uppdragsgivaren om kända eller misstänkta brister i motpartens betalningsförmåga. Nedsättning kan också ske om mäklaren har underlåtit att redovisa bud och spekulanter, inte har utfört uppdraget med tillbörlig skyndsamhet eller i övrigt har agerat i strid mot sin uppdragsgivares befogade intressen.

Mäklarens primära uppgift, och det som huvudsakligen motiverar rätten till provision, är att hitta en lämplig köpare till sin uppdragsgivare, se prop. 1994/95:14 s. 44. Det är därför främst brister i detta moment, kundanskaffningen, som kan medföra nedsättning av provisionen.

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.

Nedsättningens storlek beräknas enligt gängse principer för prisavdrag vid utförande av tjänster. Som exempel kan nämnas det fall där inte hela tjänsten har blivit utförd. Nedsättning torde då kunna 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 tillgripas.

Som nämnts anges i 24 § fastighetsmäklarlagen att någon nedsättning inte ska ske om åsidosättandet framstår som ringa. I förarbetena framhöll departementschefen att det inte var förenligt med det praktiska livets krav om nedsättning skulle aktualiseras vid bagatellartade försummelser, se prop. 1983/84:16 s. 25 f. Med ringa åsidosättande menas sådana misstag som inte

medför någon skada eller olägenhet för parterna i den aktuella förmedlingen; kort sagt att värdet av mäklartjänsten inte minskar i någon egentlig mening. Enligt förarbetena får frågan avgöras från fall till fall och som exempel på ringa åsidosättande nämns att en obligatorisk uppgift inte har tagits med i objektsbeskrivningen, se prop. 1983/84:16 s. 49.

#### *Felen i frågelistan*

Det är utrett att en frågelista som avsåg en helt annan fastighet användes i marknadsföringen. Det är också utrett att den felaktiga frågelistan innehöll ett flertal anmärkningar, och det är tydligt att flera av dessa var ägnade att påverka priset nedåt.

#### *Hur många spekulanter fick del av den felaktiga frågelistan?*

Det är utrett att den blivande köparen fick en korrekt frågelista före köpet. I övrigt är parterna oense om hur många exemplar av den felaktiga frågelistan som delats ut. NN har uppgett att det var så många att beskrivningarna över fastigheten hade tagit slut på Mäklarens kontor. Mäklaren har endast vidgått att mellan en och fyra felaktiga frågelistor delats ut.

Det är ostridigt att frågelistan korrigerades först den 27 juli 2016, det vill säga ungefär en månad efter det att förmedlingsuppdraget hade inletts. Det är vidare osannolikt att av de fyra beskrivningar som Mäklaren medgett att han delat ut, endast en skulle ha innehållit den felaktiga frågelistan. Nämnden anser sig därmed kunna slå fast att åtminstone fyra felaktiga frågelistor har delats ut. Att fler felaktiga frågelistor än så delats ut är däremot inte visat.

#### *Nedsättning av provision*

Att den felaktiga frågelistan skulle ha lett till ett lägre slutpris i den konkreta affären är inte visat, men det är heller inte nödvändigt för att provisionen ska kunna nedsättas. Som angetts ovan kräver inte nedsättning av provisionen att någon lidit skada.

Genom att använda en felaktig frågelista har Mäklaren åsidosatt sina skyldigheter mot säljare och presumtiva köpare. Frågelistan är ett centralt dokument och åsidosättandet kan därför inte bedömas som ringa. Det gäller särskilt när, som i detta fall, den felaktiga frågelistan innehöll flera anmärkningar av ganska allvarligt slag.

Vid bedömningen av nedsättningens storlek fäster nämnden vikt vid att en frågelista har bäring på kundanskaffningen och att en felaktig frågelista potentiellt kan påverka slutpriset. Trots att det, i alla fall enligt vad som visats, endast har varit ett mindre antal felaktiga frågelistor som delats ut, finns det skäl att se med visst allvar på felet. Vid en samlad bedömning anser nämnden att provisionen ska sättas ned med 50 000 kr.

---

## INFORMATION

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

Beslutet kan inte överklagas. Den som begärt ersättning av en fastighetsmäklare och är missnöjd med beslutet kan dock väcka talan i allmän domstol.