

**Anmälare**

Makarna NN

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Jur kand Michael Eckerstein

**Saken**

Nedsättning av provision

---

**BESLUT**

Mäklaren rekommenderas att betala 5 000 kr till makarna NN.

---

**YRKANDEN M.M.**

Makarna NN har yrkat att Mäklaren ska utge 24 900 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

**BAKGRUND**

Mäklaren har förmedlat försäljning av makarna NNs lägenhet. Enligt uppdragsavtalet skulle lägenheten bland annat marknadsföras med en annons i DN. För annonsen betalade makarna NN 29 900 kr.

Utgångspriset för lägenheten var 6 350 000 kr, men i DN-annonsen angavs felaktigt 3 650 000 kr.

Makarna NN har erhållit 5 000 kr i nedsättning av provision på grund av den felaktiga annonsen.

## GRUNDER

### Makarna NN

Makarna NN har i huvudsak anfört följande.

De betalade 29 900 kr för en annons i DN Bostad. När annonsen väl var i tryck, utan att de fick möjlighet att granska den, var utgångspriset felaktigt. De fick inte vad de betalade för och anser att det felaktiga annonspriset gjorde att de missade en potentiellt köpstark målgrupp, en målgrupp som aldrig skulle titta närmare på en annons med utgångspris 3 650 000 kr.

Mäklarföretaget erbjöd en kompensation om 5 000 kr, vilket också drogs av innan mäklararvodet drogs från handpenningen. De var tydliga med att de inte var nöjda med det beloppet, utan krävde att få tillbaka resterande belopp. Det lokala mäklarkontoret kunde inte erbjuda dem högre kompensation utan hänvisade dem vidare till huvudkontorets reklamationsansvarige, som inte heller gick dem till mötes.

Det stämmer inte att de blev erbjudna en ny annons. För att lägga upp en ny annons på Hemnet inför en ny eventuell visningsrunda måste den föregående annonsen ha varit borta minst 23 dagar. Deras bank krävde att de skulle uppvisa ett påskrivet överlåtelseavtal senast den 20 mars 2017, två veckor före tillträdet till deras nya boende. Det fanns alltså inte tid för en ny annons. Köpekontrakt undertecknades den 8 februari 2017.

Mäklaren kände väl deras tajta tidsschema och rådde dem att acceptera det villkorade bud som en spekulant hade lagt. I sådan situation förstår man att det vore enkelt för mäklarföretaget att erbjuda en extra annons.

De anser inte att reklamationen av annonsen hör ihop med det påskrivna överlåtelseavtalet. Menar Mäklaren att de skulle avstå att sälja lägenheten för att de bestrider annonskostnaden?

## Mäklaren

Mäklaren har i huvudsak anfört följande.

Det stämmer att priset för lägenheten i annonsen var fel. Men visningen enligt annonsen genomfördes med en stor mängd spekulanter. Makarna NN beklagade sig över den felaktiga annonsen, trots att den fick många att komma på visningen. Hon erbjöd makarna NN en ny annons, med rätt pris och med en ny visning, men makarna NN valde att sälja lägenheten efter den första visningen, trots den felaktiga annonsen.

Efter kontraktsskrivningen begärde makarna NN kompensation för den felaktiga annonsen, trots att de frivilligt accepterat att underteckna ett överlåtelseavtal. För att tillmötesgå säljarna föreslog hon en kompensation om 5 000 kr som säljarna accepterade. De 5 000 kr drogs av från arvodet. Det var inte tal om att senare diskutera eventuell ersättning.

Hon motsätter sig kravet då makarna NN accepterat annonsen genom att underteckna överlåtelseavtalet i stället för en ny annons med en ny visning. Till detta kommer att de dessutom erhållit 5 000 kr som en extra frivillig kompensation.

Att lägenheten måste vara borta från Hemnet i 23 dagar gäller bara om man vill att den ska synas som en "ny" lägenhet igen. Hon upplyste makarna NN om att de kunde ha nya visningar nästa helg, men samtidigt upplyste hon om risken för att den aktuella budgivaren kunde vara borta en vecka senare.

## UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat den aktuella annonsen.

## 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. 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.

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. 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 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.

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 kan då göras 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 skönsmässig bedömningsmetod användas.

Som nämnts anges i 24 § fastighetsmäklarlagen att någon nedsättning inte ska ske om åsidosättandet framstår som ringa. I förarbetena framhöll regeringen att det inte var förenligt med det praktiska livets krav om nedsättning skulle aktualiseras vid bagatellartade försummelse, 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 har nämnts att en obligatorisk uppgift inte har tagits med i objektsbeskrivningen, se prop. 1983/84:16 s. 49.

Motsvarande regler gäller om ersättningen utgår i annan form än provision eller, som i detta fall, om ersättningen helt eller delvis avser utlägg som mäklaren haft.

#### *Bedömningen i detta fall*

Det är ostridigt att ett felaktigt utgångspris angavs i annonsen. Felet har bäring på kundanskaffningen, och som angetts ovan är det främst sådana fel som kan grunda rätt till nedsättning av provisionen.

Nämnden konstaterar inledningsvis att Mäklaren inte har visat att nedsättningen om 5 000 kr utgjorde en slutreglering av mellanhavandena mellan henne och makarna NN.

Mäklaren har invänt att hon erbjöd sig att avhjälpa felet på så sätt att en ny annons infördes, och med en ny åtföljande visning, men att makarna NN avböjde det erbjudandet. Makarna NN har förnekat att ett sådant erbjudande lämnades, men också invänt att det inte fanns tid för en ny annons. Mot makarna NNs bestridande har Mäklaren inte visat att hon erbjöd en ny annons. Nämnden tillägger att även om Mäklaren hade lyckats visa att hon erbjöd en ny annons, hade det inte påverkat sakernas tillstånd. Normalt har en uppdragstagare rätt att avhjälpa ett fel och kan på det sättet undgå att utge prisavdrag eller, som i detta fall, nedsättning av provisionen, jfr 36 § köplagen. Men vid en bostadsförsäljning medför inte en ny annons att felet avhjälpas på ett fullgott sätt. Inte sällan är omständigheterna sådana att det inte avhjälpas alls; som Mäklaren själv vidgått hade budgivaren kunnat vara borta veckan därpå om man hade valt att införa en ny annons och ha nya visningar. Mäklarens påstådda erbjudande om en ny annons innebär alltså inte att hon hade kunnat undgå att få sin provision nedsatt.

Makarna NN har yrkat att provisionen ska nedsättas med hela annonskostnaden om 29 900 kr, med avdrag för de 5 000 kr som de redan erhållit. Yrkandet förutsätter att annonsen helt saknade värde för dem, en uppfattning som nämnden inte delar. Även om priset var felaktigt angivet, exponerades lägenheten i media på ett sätt som ändå måste ha varit till fördel för makarna NN. Och eftersom priset var så uppenbart felaktigt – 2,7 miljoner kr för lågt – är det antagligt att de flesta insåg att det pris som angavs i annonsen inte kunde vara riktigt. Till detta kommer att de som verkligen övervägde att köpa lägenheten även torde ha sett marknadsföringen av lägenheten på Hemnet, där det korrekta utgångspriset bör ha redovisats.

Vid en skönsässig bedömning anser nämnden att värdet av annonsen kan ha minskat med omkring 10 000 kr. Från detta belopp avgår de 5 000 kr som makarna NN redan erhållit.

---

**INFORMATION**

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

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