

**Anmälare**

NN och YY

**Motpart**

Mäklaren

**Saken**

Nedsättning av provision

---

**BESLUT**

NN och YY har inte rätt till ersättning.

---

**YRKANDEN M.M.**

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska utge 44 850 kr. Därutöver har de yrkat på en icke närmare specificerad ränta, beräknad på 300 000 kr under två månader.

Mäklaren har bestridit yrkandena.

**BAKGRUND**

Genom uppdragsavtal den 30 december 2016 fick Mäklaren uppdrag att förmedla försäljning av NN och YY s lägenhet nr XX i Brf ZZ . Lägenheten överläts för en köpeskilling om 3 000 000 kr och för sitt arbete erhöll Mäklaren en provision om 89 700 kr inklusive moms.

**GRUNDER****NN och YY**

NN och YY har i huvudsak anfört följande.

De yrkar att Mäklaren ska betala 35 880 kr exklusive moms, det är en nedsättning på 50 procent av arvodet. De yrkar även att få ersättning för räntan på klientmedelskontot då deras handpenning om 300 000 kr suttit inne två månader för länge.

Grunden för yrkandet är att de anser att Mäklaren inte genomfört sitt arbete på ett tillfredsställande sätt gentemot dem så att de har känt sig trygga och lugna.

De har själva fått ta reda på när deras köpare blev godkänd i föreningen. Handpenningen skulle betalas ut när villkoren var uppfyllda och det var de den 9 mars 2017. De fick sin handpenning först den 11 maj. Tillträdet var satt till den 15 maj.

De har också fått rita om skisser på den lägenhet som såldes då skisserna från Brf HSB ZZ var felaktiga. Skisserna skulle kunna finnas med i prospektet vid visningarna.

Köpekontrakt skrevs den 20 februari hos Mäklaren och den 28 februari kom handpenningen in från köparen.

Den 16 mars sms:ade de Mäklaren och frågade om inte köparen blivit godkänd ännu. De fick svar "Hej, Stämmer att föreningen skall godkänna och allt är hos Riksbyggen. Så fort jag får från RB kommer pengarna. Trevlig dag! Mvh Mäklaren."

Därefter hörde de ingenting från Mäklaren förrän de ringde honom och lämnade ett meddelande den 5 maj; de var nu riktigt nervösa och tänkte att allt inte stod rätt till. De fick ingen återkoppling på samtalet.

De sms:ade igen den 7 maj men fick fortfarande ingen återkoppling.

De ringde den 8 maj och fick då veta att Mäklaren varit utomlands och inte haft telefonen med. De mejlade samma dag och bad Mäklaren kontakta dem.

De fick kontakt på måndagskvällen och Mäklaren ursäktade sig med att han inte fått återkoppling av köparens bank, så de hade inte kunnat fastställa en tid för tillträdet. De var så upprörda att de glömde fråga efter handpenningen, men på tisdagen den 9 maj när de talades vid igen så nämnde de att köparen blev godkänd redan den 9 mars. Det hade de tagit reda på och informationen hade enligt Riksbyggen gått ut till Mäklaren vid samma tidpunkt. Mäklaren blev förvånad och sa att han genast skulle eftersöka bekräftelsen på medlemskapet. Det visade sig sedan, enligt Mäklaren, att Riksbyggen hade missat att leverera den informationen till honom och till mäklarföretagets tillträdesgrupp.

De har också fått godkänna och ändra på lägenhetsskisser som Mäklaren skulle använda till prospektet. Mäklaren bad dem leta reda på lägenhetsskisser istället för att beställa dem själva. Till sist gjorde han det, men de var inte korrekta.

När de begärde ränta på handpenningen kunde de inte få då det enligt Mäklaren var minusränta på klientmedelskonton.

### **Mäklaren**

Mäklaren har i huvudsak anfört följande.

NN och YY har delvis rätt i att arvodet suttit på hans klientmedelskonto längre än vad det borde, men detta har på grund av omständigheter från föreningens förvaltare Riksbyggen tyvärr hänt.

I köpeavtalet står det att handpenning skall betalas ut när alla villkor är uppfyllda, och det skedde som NN och YY uppgett den 9 mars. Det stämmer att NN och YY den 16 mars fick höra från föreningen att köparen var godkänd. Han sa att han inte hade fått något skriftligt från varken föreningen eller förvaltaren, men att han skulle kolla upp det.

Han sökte Riksbyggen, som är den ekonomiska förvaltaren, och pratade med en handläggare där. På grund av byte av datasystem kunde handläggaren inte se om medlemskapet var beviljat, men uppgav att de skulle återkomma som vanligt via mejl med ett godkännande.

Efter det så avvaktade han, men inget meddelande kom från Riksbyggen. NN och YY ringde honom igen och frågade var handpenningen var. Han sa att han inte fått något meddelande från Riksbyggen, men att han skulle kolla upp det igen.

Han tog kontakt igen med Riksbyggen och frågade om köparen var godkänd, och fick jakande svar. När han frågade varför inget godkännande hade skickats till honom, fick han svar att Riksbyggen haft problem med byte av datasystem.

Sedan han fått godkännandet betalades handpenningen så fort det gick. Han betalade ut hela handpenningen direkt och kvittade sin provision först vid tillträdet, detta för att NN och YY skulle kunna lösa sitt tillfälliga lån så fort som möjligt, fast han enligt förmedlingsuppdraget hade rätt att ta provision när alla villkor är uppfyllda.

Angående planritningen så påminner han sig att han fick en dålig originalritning från kommunen som han försökte göra i ordning. Han skickade ut den till NN och YY. Det fanns några saker i både text och planritning som NN och YY ville ändra, vilket gjordes.

#### **NN och YY har bland annat genmält följande:**

Vad de inte kan förstå är att Mäklaren inte gjorde några som helst efterforskningar den 15 mars när de frågade efter handpenningen första gången. Om han hade undersökt varför medlemskapet inte blivit godkänt eller om något annat hade hänt, hade han fått veta det den 16 mars och de hade fått sina pengar någon dag senare. Varför reagerade inte Mäklaren förrän den 9 maj när de efterlyste handpenningen andra gången? Det är två månader utan ett handtag från Mäklaren, vilket är helt oacceptabelt.

Mäklaren skyller på HSB ZZ och de har visserligen strulat, men det är inte deras problem.

#### **UTREDNINGEN**

Nämnden har tagit del av diverse handlingar.

Av ansökan om medlemskap framgår att föreningens beslut om medlemskap fattades den 7 mars 2017 och att Riksbyggen, som nämnden tolkat det, fick del av beslutet den 9 mars 2017.

Av ett mejl från Riksbyggen till Mäklaren framgår att Riksbyggen den 9 maj 2017 meddelade Mäklaren att medlemskap var beviljat.

Av ett mejl från Riksbyggen till köparen framgår att en handläggare på Riksbyggen den 15 juni 2017 var ovetande om överlåtelsen.

#### **NÄMNDENS BEDÖMNING**

##### *Lägenhetsskisserna*

Enligt förarbetena till fastighetsmäklarlagen kan provisionen nedsättas om mäklaren inte har utfört hela sitt uppdrag. Att uppdragsgivaren själv väljer att utföra en

del av det arbete som normalt ligger inom mäklaruppdragets ram anses dock inte medföra rätt till nedsättning, se SOU 1981:102 s. 223. Med andra ord kan NN och YY inte erhålla nedsättning av provisionen om det var så att de frivilligt utförde en del av det arbete som det påstås att Mäklaren egentligen borde ha utfört.

Nämnden tillägger att parterna tycks ha olika uppfattning om omfattningen av det arbete som NN och YY utförde, och det är inte heller visat att NN och YY utförde sådant arbete som det hade ålegat Mäklaren att utföra. Att säljare och mäklare gemensamt arbetar med att justera objektsbeskrivningen är normalt och medför ingen rätt till nedsättning av provisionen.

### *Handpenningen*

Det är utrett att föreningens administration, bland annat medlemskaphanteringen, sköttes av Riksbyggen. Det får vidare anses utrett att Riksbyggen först den 9 maj 2017 bekräftade till Mäklaren att medlemskap var beviljat. Det NN och YY gör gällande är att Mäklaren, när Riksbyggen i mars inte kunde bekräfta om medlemskap hade beviljats, borde ha kontrollerat saken direkt med föreningen och därefter betalat ut handpenningen. Det kan inte hävdas att det hade varit direkt felaktigt att göra så, men enligt nämndens mening bör en mäklare i regel hålla sig till besked från den förvaltare som föreningen har anvisat. Om en mäklare vänder sig direkt till föreningen skulle det sannolikt öka risken för felaktiga utbetalningar, och en mäklare har heller inte någon rätt att ta del av en förenings styrelseprotokoll. Mäklaren åsidosatte därför inte sina skyldigheter mot köpare eller säljare när han avvaktade Riksbyggens besked.

Nämnden tillägger att även om nämnden hade ansett att Mäklaren var ansvarig för förseningen av handpenningen, hade provisionen som högst nedsatts med dröjsmålsränta på beloppet enligt 4 och 6 §§ räntelagen, det vill säga med högst omkring 3 750 kr.

---

### **INFORMATION**

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Stina Johannesson, Sveriges Konsumenter, Per Isberg, fastighetsmäklare, Guy Wallster,

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.