

Anmälare

Makarna NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen Annika Ahlberg

Saken

Nedsättning av provision

BESLUT

Mäklaren rekommenderas att betala 25 000 kr till makarna NN.

YRKANDEN M.M.

Makarna NN har yrkat att Mäklaren ska betala 59 500 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

Genom köpekontrakt den 22 december 2016 överlät makarna NN fastigheten XX för en köpeskilling om 4 500 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren. För sitt arbete erhöll Mäklaren en provision om 74 500 kr.

GRUNDER

Makarna NN

Makarna NN har i huvudsak anfört följande.

Grunden för yrkandet är att Mäklaren misskött sin tjänst på ett sätt som föranlett stora problem för dem och har tvingat dem att medverka i stor omfattning för att affären överhuvudtaget ska kunna fullföljas på ett riktigt sätt. Hade de fått tjänsten utförd av ett företag som t.ex. Hemverket, där de själva fått medverka i större omfattning, hade de fått betala 15 000 kr. De anser att 15 000 kr är ett skäligt pris för den mäklartjänst Mäklaren utfört.

De fick först kontakt med Mäklaren efter det att de köpt sitt nya hus. Hon kom hem till dem för att gå igenom deras önskemål inför husförsäljningen av deras radhus. Deras önskemål var att huset skulle säljas på förhandsvisning utan att läggas ut på Hemnet; de önskade en snabb och smidig affär då de redan köpt nytt hus och hoppades att slippa ha så många visningar av radhuset. Mäklaren sa att hon hade flera spekulanter som var intresserade av radhus i området och att hon skulle bjuda in dem till förhandsvisning. Denna information fick dem att anlita Mäklaren för försäljningen.

När de visade Mäklaren runt i huset förklarade de vilka renoveringar de gjort i huset. Mäklaren frågade då om de hade bygglov för takfönstren på vinden, varpå de svarade nej. Mäklaren sa då att "det är ren formalia" och inga problem att ansöka om detta och få godkänt. De ringde också Stadsbyggnadskontorets kundtjänst som också såg positivt på det hela eftersom de flesta hus i området har takfönster på samma sätt och alla fått dessa godkända.

Mäklaren gav dem en frågelista och de frågade hur de skulle fylla i denna med tanke på takfönstren och om de kunde skriva att bygglov finns för huset som sådant och att positivt förhandsbesked finns för takfönstren (baserat på uppgifterna de fått om att det inte skulle vara några problem och att det var ren formalia.) Hon sa att de skulle skriva så.

Då de pratade om vilket pris de önskade för huset svarade de att 4 700 000 kr verkade rimligt utefter vad husen i området tidigare blivit sålda för. Mäklaren sa då att de tidigare husen haft sina "papper i ordning". De förklarade återigen att de var mer intresserade av en snabb och smidig försäljning och inte tänkte göra några sådana åtgärder på huset. Mäklaren sa då att med tanke på det skulle de lägga utgångspriset på 4 475 000 kr.

Inför första visningen hyrde de in en firma för att städa. Vid avtalad tid för visningen hade Mäklaren varken ringt eller dykt upp, varpå de fick ringa henne för att höra vad som hände. Hon sa då att hon var på väg. Till slut dök hon upp samma tid som visningen skulle börja. Hon meddelade dem att hon skulle ringa då visningen var slut.

De fick ordna hundvakt åt hunden och höll dem (inklusive deras tre barn) borta i flera timmar på kvällen. De fick aldrig något samtal från Mäklaren. Efter att flera timmar förflutit ringde de själva upp Mäklaren som sa att ingen dykt upp på visningen och att hon glömt att ringa dem och meddela detta. De hade alltså stannat borta hemifrån i flera timmar mer än nödvändigt.

Eftersom ingen kom på förhandsvisningen fick de trots allt lägga ut huset på Hernet. Bilderna som fotografen tog var jättefina, men vad de vet gjordes det aldrig någon folder/ prospekt som är brukligt att lämna ut till spekulanterna vid visningen.

Vid andra visningen var Mäklaren också så pass sen att spekulanterna kom innan hon dök upp, de fick inget samtal från henne om att hon skulle vara sen heller utan de fick även denna gång ringa och fråga var hon höll hus. De fick själva informera spekulanterna om att mäklaren var sen men att hon säkert skulle dyka upp snart. Detta kändes väldigt oprofessionellt.

Även efter denna visning var det de som fick ta kontakt med Mäklaren för att få reda på att visningen var över och att ingen varit intresserad vid visningen. Mäklaren ursäktade det hela med att hon trodde att hon skickat iväg sms om detta men glömt att trycka på skicka.

Vid tredje visningen dök det upp två par, efter vad de vet, som båda var intresserade av radhuset. Denna gång ringde Mäklaren dem medan spekulanterna var kvar och sa att spekulanterna på plats lagt ett bud om 4 500 000 kr. Hon sa att det andra paret också lagt ett bud på samma nivå, men att det första paret kändes mer motiverade och hon rådde dem att acceptera priset och gå vidare med det första paret. Det bestämdes att det första paret skulle få komma en gång till och titta på radhuset i dagsljus och om paret var fortsatt intresserade skulle kontraktsskrivning sedan ske. Så blev det också och vid kontraktsskrivningen var de på ett mäklarkontor i X-köping. Mäklaren hade då med sig en hund som stod och skällde under hela kontraktsskrivningen varvid hon flera gånger sprang ut ur rummet för att säga till den.

De fick ett dokument om vilka bud som lagts, men där stod bara ett bud med, trots att Mäklaren sagt att det var ett annat par som också lagt samma bud. De frågade dock inte mer om detta eftersom kontraktsgenomläsningen nu pågick.

Då de gick igenom kontraktet samt frågelistan verkade köparna förvånade över informationen om att bygglov saknades för takfönstren. De fick förklara för dem hur det låg till. De antog att Mäklaren informerat köparna eftersom de ju talat om detta, men det hade hon inte gjort. De förklarade vad Mäklaren sagt om att man kan ansöka i efterhand och att det skulle vara ren formalia. Köparna verkade nöjda med detta.

I kontraktet finns en klausul om besiktning och vid kontraktsskrivningen bestämdes även tid för besiktning efter att Mäklaren kontaktat en besiktningsman.

Vid besiktningen dök Mäklaren inte upp. Det var en av makarna NN och köparna och besiktningsmannen som deltog. Besiktningsprotokollet skickades sedan till köparna från besiktningsmannen.

Efter detta hörde de ingenting från Mäklaren, men då de var väldigt intresserade av om köparna hade några invändningar mot besiktningen, och om köparna betalat in handpenningen, så försökte de kontakta henne. Det visade sig då att hon var utomlands, men att hon skulle kontakta ekonomiavdelningen så att de kunde mejla dem om handpenningen var erlagd. Detta fick de sedan på detta viset veta att den var.

Efter några veckor fick de mejl från köparna som ville ha kvitton på arbeten som var utförda på huset etc. Köparna frågade också hur det gick med ansökan om bygglovet. De skannade in och mejlade alla kvitton och skrev också att som sagt så finns inte bygglov, att detta inte var något de tänkte ansöka om, att köparna fick ta det med Mäklaren vid frågetecken och att de skulle lösa det på bästa sätt om det blivit några missförstånd mellan köparna och Mäklaren.

Mäklaren mejlade därefter till dem och bad dem att skicka in ansökan om bygglov. Detta gjorde dem förvånade, det var inte alls vad de ansåg att man kommit överens om. Mäklaren hade ju sänkt utgångspriset med hänvisning till just att det saknades bygglov. I detta upplevde de att Mäklaren endast stod på köparnas sida, hennes enda rekommendation var att de skulle skicka in bygglovsansökan.

För att vara tillmötesgående och få ett slut på det hela ordnade de med alla ritningar, dokument osv. som behövdes och efter åtskilliga besök på Stadsbyggnadskontoret skickade de alltså ändå på Mäklarens inrådan in ansökan om bygglov till Stadsbyggnadskontoret.

Flera veckor efter detta kontaktade Mäklaren dem via mejl igen och bifogade helt enkelt mejl från köparna där dessa på nytt frågade om bygglov, och uttryckte att det tagit lång tid och ville att det skulle vara klart före deras tillträde. Köparna tyckte att det rörde sig om ett dolt fel i fastigheten. Mäklaren bad dem mejla direkt till köparna med svar om detta, hon själv erbjöd ingen medling eller lösning över huvud taget.

De ansåg då att det fick vara nog. De tyckte att de varit mer än tillmötesgående mot Mäklaren och mot köparna, då de trots att de varit tydliga med att bygglov inte fanns skickat in ansökan om detsamma. De ringde då upp Mäklaren som svarade att "ingen köper väl ett svartbygge" och att hon rådde dem att de skulle tänka på att skjuta upp tillträdet av radhuset tills bygglov var färdigbehandlat av byggnadsnämnden. När de påtalade för Mäklaren att hon mycket väl visste om att inget bygglov fanns redan från början av hennes uppdrag, och att det också var en del av skälet till att de accepterade ett lägre pris för huset, sa hon att hon inte alls kunde antas veta detta och att de kryssat i ja i fråga om bygglov på frågelistan och att detta var deras problem.

Att de lagt till en mening i frågelistan om takfönstren och att de talat om detta innan kontraktsskrivningen med både henne och köparna ville hon inte kännas vid. I detta läge var de lättade över att de fått mejlen från henne och köparna där det står svart på vitt att köparna visste om att inget bygglov för takfönstren fanns vid kontraktsskrivningen.

Denna klara lögn och allt annat sammantaget gjorde att de förlorade den sista gnuttan av förtroende för Mäklaren. De kände sig förtvivlade över att behöva skjuta upp köparnas tillträde till deras radhus då de redan stod med två boenden och två huslån. De började därför kolla upp juridiken kring det hela och påtalade sedan också för Mäklaren att de inte ville skjuta upp tillträdet och att det blir kontraktsbrott från köparnas sida om dessa inte tillträdde.

Mäklaren kontaktade då en jurist på sitt branschförbund som skickade sitt råd i mejl både till dem och till köparna om att han starkt rådde köparna att tillträda som avtalat och att köparna inte kunde åberopa dolt fel om de visste om omständigheten före köpet.

Efter detta vände Mäklaren helt. De upplevde att hon därefter försökte släta över vad hon tidigare sagt, hon började prata om att köparna varit så "påstridiga" osv. och att det var därför hon bett dem att skjuta upp tillträde osv. Nu kom hon också plötsligt ihåg att de talat om avsaknaden av bygglov före kontraktsskrivningen, nu var det köparna som var "bovarna". Och nu skulle alltså tillträdet ändå ske som avtalat.

Då de inte hade något förtroende kvar för Mäklaren vände de sig till mäklarföretagets huvudkontor, bland annat för att de undrade om de kunde få ha med en annan mäklare vid tillträdet. De fick råd och stöd av bland annat M.D., senior advisor på mäklarföretaget, men till syvende och sist så låg detta ändå på ansvarig mäklare, har de förstått, och eftersom Mäklaren vid kontraktsskrivningen och tillträdet bytt arbetsgivare, var det inte så mycket mer man kunde göra från mäklarföretagets sida.

Vid tillträdet var de därför på mäklarföretagets kontor i Y-köping och en annan mäklare medverkade en del eftersom Mäklaren ju bytt arbetsgivare. De hade bett Mäklaren att ordna med en dolda fel-försäkring eftersom de kände sig osäkra efter allt som hänt. Hon lovade att göra detta och de fick fylla i formulär som hon skulle skicka in.

Efter ett tag då de inte hört någonting om försäkringen kontaktade de den mäklare som assisterade vid tillträdet för att höra om vad som hänt. Han sa då att den stod som makulerad i systemet.

Då kontaktade de åter Mäklaren som sa att det blivit lite fel då försäkringsbolaget ringde henne för att be om kompletterande information till försäkringen. Hon hade då befunnit sig utomlands och varit nyvaken då försäkringsbolaget ringde och därför svarat att allt var ordnat varpå bolaget uppfattade det som att försäkringen var ordnad på annat håll och därför makulerat den.

De blev såklart upprörda över detta, men tyvärr inte förvånade då hela Mäklarens tjänst varit under all kritik. De sa att hon fick ordna detta. Hon sa att köparna i så fall var tvungna att skriva på något dokument och detta vägrade köparna senare att göra. Även köparna är missnöjda med Mäklarens tjänst.

Mäklaren sa även att köparna hade ett krav på dem för kostnader som köparna haft i samband med bygglovet. De svarade att de inte fått något krav från köparna, och funderar fortfarande på om detta krav kanske var riktat mot Mäklaren.

Allt detta sammantaget fick dem att vända sig till Mäklaren med krav på att dels mäklararvodet skulle betalas tillbaka, eftersom de tycker att hennes handlande varit så dåligt att de fått mindre problem om de skött försäljningen själva, dels att hon skulle stå för de möjliga framtida krav som köparna kunde ställa mot dem och som de inte hade försäkring för eftersom Mäklaren misslyckats med att teckna dolda fel-försäkringen.

Mäklaren avvisade kraven i sin helhet genom sitt juridiska ombud från sitt branschförbund. Tydligt tycker hon att hon gjort ett godkänt jobb.

På något sätt hade dolda fel-försäkringen ändå tecknats och det stod också att premien var betald och att de därför inte längre kunde förväntas ha något krav i den delen. De tycker dock fortfarande att hennes tjänst i övrigt varit under all kritik, och att hon inte är värd det mäklararvode de betalt henne.

Med tanke på alla problem de haft med Mäklaren på grund av hur hon skött sitt uppdrag, hennes felaktiga råd om bygglovet och tillträdet och hur mycket de själva måst ligga på för att alla delar av försäljningen skulle löpa på, anser de inte att hon har skäl att behålla provisionen/arvodet som de betalt till henne. Att kvittera ut sin provision är i princip det enda som gått snabbt för henne att göra och som de känt att hon gjort självständigt utan att de behövt ligga på om det.

I övrigt har hennes felaktiga råd, brist på kunskap och förvirrade förhållningssätt skapat mycket frustration, oro och stress för dem under flera månaders tid. De hoppades kunna lösa detta med Mäklaren, men det har de inte fått gehör för alls.

Mäklaren

Mäklaren har i huvudsak anfört följande.

Hon har i sitt förmedlingsuppdrag utgått från de uppgifter som uppdragsgivarna lämnade om objektet vid intaget. I ett meddelande som skickades till henne med e-post den 29 november 2016 anges ett antal "reoveringar och förbättringar" av fastigheten bland annat "vinden inredd 2012". I frågelistan har makarna NN bekräftat att erforderliga bygglov fanns och gjort anteckningarna "inga anmärkningar" samt att de hade "positivt förhandsbesked om fönster". Det har inte funnits någon anledning att ifrågasätta det underlag som uppdragsgivarna tillhandahållit.

Hon tillbakavisar uppgiften om att hon skulle ha lämnat anvisningar till makarna NN om hur frågelistan skulle fyllas i.

På kvällen den 21 december 2016 genomfördes en kortare visning med de spekulanter som blev de slutliga köparna. Dagen efter hade hon även en lunchvisning med dem i anledning av att de önskade se bostaden i dagsljus. Parterna avtalade om en kontraktsskrivning samma dag, det vill säga den 22 december 2016.

Vid kontraktsskrivningen gick hon igenom handlingarna med parterna. Vad gäller frågelistan förtydligade makarna NN då att bygglovets avsåg själva huset men att det saknades för den inredda vinden. Saken diskuterades ingående mellan parterna innan de undertecknade köpekontraktet. Köparna önskade gå vidare och förklarade att bygglov inte var ett villkor för köpet.

Efter undertecknandet frågade hon om det var möjligt för makarna NN att påbörja en ansökan om bygglov, vilket de då ställde sig positiva till. Syftet var att förkorta handläggningstiden för köparna. Detta var dock inte ett krav från köparnas sida och det slutliga bygglovets utgjorde inte ett villkor för deras köp av fastigheten.

Köpekontraktet innehöll en s.k. öppen besiktningssklausul och hon uppmärksammade särskilt köparna på att frågan om vinden borde tas upp med besiktningssmannen. Köparna valde att stå fast vid köpet efter besiktningen.

Under handläggningen av bygglovsärendet uppmärksammades köparna på att det förhandsbesked som makarna NN hänvisat till saknades. Enligt nya uppgifter hade makarna NN enbart varit i kontakt med företrädare för kommunen på telefon. Oenighet uppstod mellan parterna vilket ledde till att säljarna återkallade sin ansökan om bygglov.

Hon har varit tydlig i sin information till köparna innan parterna undertecknade överlåtelsehandlingarna om att den inredda vinden saknade bygglov. Hon har inte haft anledning att ifrågasätta eller kontrollera makarna NNs uppgift om att de fått ett positivt förhandsbesked. Det hade varit möjligt att få bygglov i efterhand om uppgiften om förhandsbesked hade varit riktig och övriga förutsättningar var uppfyllda. Hon har verkat för att makarna NN skulle medverka till ett bygglov.

Hon har tagit tillvara båda parterns intresse. Hon har inte åsidosatt sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Förmedlingsuppdraget har utförts i enlighet med makarna NN önskemål och anvisningar. Det föreligger inte någon grund för nedsättning av provisionen. Det är i första hand den felaktiga uppgiften om positivt förhandsbesked som var anledningen till tvisten med köparna.

Hon har tillhandahållit tilltänkta köpare en objektsbeskrivning i samband med de visningar som hållits av fastigheten. Den framställdes bland annat i tryckt form (minst tio exemplar) varav ett utgör hennes arkivexemplar. Dessutom kan fakturan från tryckeriet uppvisas.

Hon tillbakavisar att hon skulle ha kommit för sent till någon av visningarna. Det har emellertid förekommit att spekulanter anlänt före den utsatta tiden. Visningarna har normalt pågått i minst en timme. Hon vill för övrigt framhålla att hon varit aktiv och marknadsfört objektet på flera sätt. Förutom sedvanliga annonser har kontakter tagits direkt med kända spekulanter som uttryckt önskemål om objekt som överensstämmer med det nu aktuella. Hon har haft flera riktade visningar. Uppdraget är utfört i enlighet med makarna NNs anvisningar även i detta avseende.

Makarna NN har bland annat gemänt följande:

Angående bygglovets finns det flera punkter som inte stämmer. Redan vid första besöket frågade Mäklaren efter bland annat våtrumsintyg för badrummen och även efter bygglov för den inredda vinden, detta var en del i hennes genomgång av huset.

Det var Mäklaren som först tog upp frågan om bygglov, själva hade de inte koll på dessa regler. Mäklaren angav vid det tillfället att hon sålt många liknande radhus i samma område och att det var vanligt att bygglov saknades. Hon berättade hur man i efterhand kunde kontakta Stadsbyggnadskontoret och få bygglov godkänt i efterhand och att detta var "ren formalia". De sa aldrig att detta var något de hade för avsikt att göra, tvärtom gick de ner i pris för att de ville ha en snabb och smidig affär och, enligt Mäklaren, "inte hade alla papper i ordning".

Frågelistan lämnades vid ett senare tillfälle, några dagar efteråt, direkt i handen till Mäklaren. De förklarade vad de menade med formuleringen, att de nu ringt Stadsbyggnadskontoret och att tjänstemännen där förklarade att det förmodligen inte skulle bli några problem att i framtiden få ett sådant bygglov godkänt då det inte stred mot detaljplanen, att det var en vanlig åtgärd och hade godkänts för många andra radhus.

Mäklaren godkände formuleringarna och det finns inte en chans att hon i det läget kan ha trott att de hade något skriftligt, formellt beslut om förhandsbesked från Stadsbyggnadskontoret.

Det stämmer att frågan om bygglov diskuterades vid kontraktsskrivningen, dock kom det som en överraskning för köparna. Mäklaren hade inte framfört de upplysningar de gett henne. Detta trots att hon träffat köparna vid två visningar.

Påståendet om att Mäklaren vid detta tillfälle frågade dem om de kunde starta upp en bygglovsansökan är rent felaktigt. Påståendet om att de återkallade sin ansökan om bygglov efter oenighet mellan dem och köparna är också felaktigt.

Mäklaren har brustit i de enklaste uppgifter, misslyckats med att komma i tid och att upplysa köparna om vad de upplyst henne om. Hon har heller inte lyckats teckna en enkel försäkring eller klarat av att meddela dem när visningarna varit slut så att de kunnat återvända till sitt hem. Vidare har hon gett dem felaktiga råd och först efter påtryckningar kontaktat en jurist som kunde uttala sig på ett korrekt sätt om deras skyldigheter och rättigheter i samband med tillträdet.

De ställer sig undrande till att Mäklaren inte kommenterat flera av deras missnöjespunkter, bland annat att hon inte ringde tillbaka efter visningarna som utlovat så att de fick stanna borta från huset i flera timmar längre än vad de behövt och även det faktum att det fanns en ytterligare budgivare som lade sig på samma bud som deras köpare och som var med på samma visning som dem, men vars bud aldrig registrerades eller visades upp i budhistoriken.

Mäklaren har heller inte kommenterat det faktum att hon misslyckades med att i första skedet teckna Dolda-fel-försäkringen, det faktum att hon efter deras påtryckningar och utlovande av anmälan hos FRN till slut lyckades teckna den förändrar inte deras uppfattning om att hon inte skött sitt uppdrag på ett professionellt sätt.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat frågelistan, köpekontraktet och mejlkorrespondens angående bygglovet.

På fråga från nämnden har parterna uppgett att det varken fanns bygglov för takfönstren eller för ändringen av vindsutrymmet till boende.

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.

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 allmänna 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 att värdet av mäklartjänsten inte minskar i någon egentlig mening.

Objektsbeskrivning

Makarna NN har ifrågasatt om Mäklaren upprättade och tillhandahöll någon objektsbeskrivning till spekulanterna. Mäklaren har uppgett att hon gjorde detta, men hon har inte försökt visa det, något som exempelvis hade kunnat ske genom att ge in en kopia av sitt arkivexemplar av objektsbeskrivningen, journalen eller den faktura från tryckeriet hon hänvisat till. Eftersom makarna NN endast har ifrågasatt om någon objektsbeskrivning tillhandahölls, och inte uttryckligen förnekat det, utgår emellertid nämnden från Mäklarens uppgift att hon tillhandahöll en objektsbeskrivning. Någon nedsättning av provisionen ska därför inte ske i denna del.

Visningar m.m.

Mot Mäklarens förnekande har makarna NN inte visat att Mäklaren kom för sent till visningar. Någon nedsättning av provisionen ska därför inte ske i denna del.

Makarna NN har framställt en del ytterligare anmärkningar mot Mäklarens arbete, men de är inte av sådan art att de ska medföra någon nedsättning av provisionen.

Bygglov m.m.

Frågelistan innehöll följande fråga: "Finns erforderliga bygglov med åtföljande slutbesiktning? Eventuella anmärkningar?" Makarna NN besvarade frågan enligt följande. "Ja. Inga anmärkningar (positivt förhandsbesked om takfönster)."

Mäklaren har uppgett att hon före köpekontraktets undertecknande fick kännedom om att bygglov för inredningen av vinden saknades. Hon lät foga frågelistan som en bilaga till köpekontraktet, och den kom därmed att utgöra avtalsinnehåll, trots att hon alltså visste att bygglov för vinden saknades och att detta inte framgick av frågelistan. Köpekontraktet kom därmed att få ett missvisande innehåll; det framgick inte att bygglov för inredningen av vinden saknades och att köparna kände till detta, utan tvärtom gav kontraktet vid handen att bygglov fanns.

Vad gäller uppgiften i frågelistan om positivt förhandsbesked för takfönster har Mäklaren uppgett att uppgiften kom från makarna NN och att hon saknade anledning att betvivla den. Makarna NN har inte visat att det var Mäklaren som instruerade dem hur de skulle fylla i frågelistan, och nämnden utgår därför från att uppgiften om förhandsbeskedet kom från makarna NN. Men även om en mäklare normalt har rätt att vidarebefordra säljarens uppgifter utan egen kontroll, anser nämnden att Mäklaren, med hänsyn till omständigheterna kring den inredda vinden, närmare borde ha undersökt makarna NNs uppgift om takfönstren.

Det är utrett att bygglovsfrågan ledde till någon form av tvist mellan makarna NN och köparna, och det är antagligt att Mäklarens åsidosättanden av sina skyldigheter, som redovisats ovan, orsakade eller åtminstone bidrog till tvisten. Hennes provision ska därför nedsättas. Nämnden anser att nedsättning bör ske med 25 000 kr. Beloppet inkluderar moms.

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Stina Johannesson, 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. Den som har begärt ersättning av en fastighetsmäklare och är missnöjd med beslutet kan dock väcka talan i allmän domstol.