

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Saken

Nedsättning av provision

BESLUT

NN har inte rätt till nedsättning av provisionen.

YRKANDEN M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska utge minst 40 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

Genom avtal i april 2017 fick Mäklaren uppdrag att förmedla försäljning av NNs fastighet XX. Enligt avtalet skulle arvode utgå med 70 000 kr under förutsättning att fastigheten överläts genom Mäklarens förmedling, alternativt att den överläts under den tid som uppdraget var förenat med ensamrätt. Om ingen arvodesgrundande överlåtelse kom till stånd skulle NN ersätta Mäklaren för dennes utlägg med 10 000 kr, senare ändrat av parterna till 8 000 kr.

GRUNDER

NN

NN har, som nämnden uppfattat det, i huvudsak anfört följande.

Mäklaren värderade fastigheten till 250 000 kr. De kom muntligen överens om att arvodet skulle sänkas om köpeskillingen drastiskt understeg värderingen. Fastigheten såldes senare för 105 000 kr.

Skälet till det höga arvodet var att Mäklaren ville få kostnadstäckning för resor mellan X-köping, där han är verksam, och Y-köping där fastigheten är belägen. Om det inte blev så många resor, kom de muntligen överens om att det avtalade arvodet skulle omförhandlas. Endast tre resor krävdes.

Det är inte rimligt med ett arvode om 70 000 kr när köpeskillingen blev 105 000 kr.

Mäklaren

Mäklaren i huvudsak anfört följande.

Redan vid det första telefonsamtalet mellan honom och NN sa han att hans arvode säkert skulle vara ca 30-40 000 kr högre än vad en mäklare på orten skulle erbjuda. Anledningen till denna prisskillnad beror till allra största delen på det avstånd som Y-köping ligger på i förhållande till hans kontor i X-köping, cirka 17 mil tur och retur. Han åtar sig normalt sett inga uppdrag i Y-köping på grund av det stora avståndet och att försäljningsprocessen är ganska utdragen på orten. NN uppgav dock att hon inte hade något förtroende för den lokale mäklaren och bad honom att hjälpa henne, trots det betydligt högre arvodet.

Utgångspriset om 250 000 kr var kanske inte en helt sannolik summa att få för huset, vilket NN var medveten om. Resonemanget var att "vi lägger oss på 250 000 kr så får vi se vad det går att få för bud". Om nivån uppnåddes skulle NN få täckning för en stor del av de kostnader hon haft. Huset var bristfälligt med ett uppbrutet och vattenskadat badrum, en källare i akut behov av omdränering, en WC med vattenskador i taket efter läckage från badrummet, en icke godkänd murstock m.m. 105 000 kr var inget oskäligt pris. Ett liknande hus på orten i bra skick går för cirka 300 000 kr.

Det stämmer inte att de skulle ha kommit överens om att arvodet skulle sänkas om köpeskillingen väsentligt understeg utgångspriset, det är en rakt igenom påhittad

uppgift. De har inte på något sätt överenskommit något annat än det som anges i uppdragsavtalet.

Att i efterhand kräva att han ska sänka sitt arvode för att huset sålts så billigt, har han ingen förståelse för. Valet att tacka ja till att sälja var ju NNs. Alternativet hade varit att tacka nej och försöka hitta en annan köpare. Det hade säkert funnits en annan köpare längre fram, men att denne skulle vilja betala mer för huset än köparen gjorde är ytterst tveksamt med tanke på husets skick.

NN har bland annat genmält följande:

Hon köpte en ny kamin som installerades i den befintliga murstocken, den har fyra kanaler. Den kanal som den kopplades in i läckte vid provtryckning, men den kanal som pannan hör till är helt perfekt och utan fel.

Det var Mäklaren som värderade huset.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat uppdragsavtalet.

NÄMNDENS BEDÖMNING

NN har gjort gällande att hon träffat en överenskommelse med Mäklaren om att arvodet skulle sänkas om priset drastiskt understeg värderingen, eller omförhandlas om det inte blev så många resor mellan X-köping och Y-köping. Mot Mäklarens bestridande har NN inte lyckats visa att det träffades några sådana överenskommelser. Hennes krav kan därför inte bifallas på den grunden.

NN får vidare anses ha gjort gällande att provisionen är oskälig, dels då det endast krävdes tre resor till Y-köping, dels då fastigheten kom att säljas för endast 105 000 kr, att jämföra med de 250 000 kr som Mäklaren enligt NNs uppfattning värderade fastigheten till.

Enligt nämndens mening är provisionen inte oskälig på den grunden att det endast krävdes tre resor till Y-köping. Ett fast arvode om 70 000 kr kan inte anses orimligt för att förmedla en fastighet på långt avstånd från mäklarens hemort, även om det endast krävs tre resor. En mäklares fasta kostnader är ju ofta desamma, oavsett

om förmedlingen avser en fastighet för 100 000 kr eller 3 000 000 kr. Mäklaren vet inte heller i förväg hur många resor som kommer att krävas.

Beträffande NNs uppfattning att arvodet bör sättas ned på den grunden att köpeskillingen endast kom att uppgå till 105 000 kr, och understeg den påstådda värderingen, gör nämnden följande bedömning.

Parterna har olika uppfattning om vad Mäklaren värderade fastigheten till. NN har uppgett att han värderade fastigheten till 250 000 kr. Mäklaren å sin sida har uppgett att utgångspriset om 250 000 kr "inte [var] en helt sannolik summa". Som det får förstås menar Mäklaren att marknadsvärdet snarare låg i paritet med köpeskillingen, bland annat har han uppgett att det var ytterst tveksamt om någon skulle vilja betala mer än 105 000 kr med tanke på husets skick. Nämnden finner det på anförda skäl utrett att Mäklaren inte värderade fastigheten till 250 000 kr utan till ett väsentligt lägre belopp. På grund av utgångspriset kan NN emellertid ha haft fog för att uppfatta att Mäklaren värderade fastigheten till omkring 250 000 kr, och det är inte visat att Mäklaren kommunicerade någon lägre värdering till NN.

Det anförda leder fram till slutsatsen att NN vilseleddes om det ungefärliga netto hon kunde tänkas få ut av försäljningen. Detta, tillsammans med det faktum att provisionen kom att uppgå till nästan 67 procent av köpeskillingen, kan tala för att provisionen ska sättas ned. Å andra sidan var NN inte tvingad att sälja genom Mäklaren, hon hade kunnat tacka nej till den erbjudna köpeskillingen och då endast blivit skyldig att betala de 8 000 kr. Vid en samlad bedömning anser nämnden inte att förhållandena är sådana att provisionen ska sättas ned.

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund (skiljaktig), Stina Johannesson, Sveriges Konsumenter (skiljaktig), Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening (skiljaktig), Björn Willborg, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare samt Guy Wallster, fastighetsmäklare. Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin.

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

Skiljaktig mening, se nedan.

Skiljaktig mening

Ledamöterna Eric Bodin, Cecilia Collin och Stina Johansson är skiljaktiga och anför följande.

Vi instämmer med majoritetens bedömning fram till det sista stycket som vi anser ska ha följande lydelse.

Det anförda leder fram till slutsatsen att NN vilseleddes om det ungefärliga netto hon kunde tänkas få ut av försäljningen. När huset förmedlades för endast 105 000 kr fick NN efter betald provision endast behålla 35 000 kr, vilket innebar att provisionen kom att uppgå till nästan 67 procent av köpeskillingen. Det sagda innebär att Mäklaren har åsidosatt sina förpliktelser gentemot NN, vilket leder till att provisionen ska sättas ned. Att NN inte var tvingad att sälja genom Mäklaren ändrar inte den bedömningen. Hon hade förvisso kunnat tacka nej till den erbjudna köpeskillingen men hade då blivit skyldig att betala 8 000 kr, vilket i sammanhanget är en relativt stor summa när det visat sig att fastigheten inte var värd mer än drygt 100 000 kr. Möjligheten att avstå köpet beaktats dock när arvodesnedsättningen bestäms till skäliga 20 000 kr.