

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Saken

Skadestånd och nedsättning av provision

BESLUT

Nämnden anser att NN inte har rätt till den begärda ersättningen.

OM NÄMNDEN

Med stöd av lag (2015:671) om alternativ tvistlösning i konsumentförhållanden godkände Kammarkollegiet den 5 maj 2017 Fastighetsmarknadens Reklamationsnämnd (FRN) som ny nämnd för alternativ tvistlösning när det gäller fastighetsmäklartjänster.

Enligt förordning (2015:739) med instruktion för Allmänna reklamationsnämnden (ARN) prövar ARN inte tvister som kan prövas av en av Kammarkollegiet godkänd nämnd för alternativ tvistlösning. ARN har mot denna bakgrund avisat NNs anmälan mot Mäklaren och lämnat över ärendet till FRN för vidare handläggning.

Anmälan till ARN föregicks av en prövning av tvisten vid en nämnd med samma namn som den nyinrättade nämnden. Vad som förekom vid den gamla nämnden har bara beaktats i den utsträckning det åberopats i ARN eller i den nya nämnden.

ANMÄLARENS KRAV OCH MOTPARTENS INSTÄLLNING

NN begär att Mäklaren ska betala 564 900 kr till henne.

Mäklaren motsätter sig kravet.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT**NN**

Hon tecknade i februari ett uppdragsavtal med fastighetsmäklaren Mäklaren avseende försäljning av sin lägenhet. I avtalet angavs att provision skulle utgå med 45 000 kr samt med tio procent på den del av köpeskillingen som översteg 5,6 mkr. I den förtryckta avtalsmallen fanns möjlighet att välja olika annonspaketet för en extrakostnad mellan 24 900 kr och 49 900 kr. Det ingick inte något annonspaket i uppdragsavtalet. I ett mejl några dagar senare erbjöd Mäklaren henne att teckna ett annonsavtal till en rabatterad kostnad, 19 900 kr. Det framgick av mejlet att kostnaden skulle utgöra en del av provisionen, dvs. kostnaden skulle endast utgå om en provisionsgrundande överlåtelse kom till stånd.

Mäklaren hade flera visningar under perioden februari – april men intresset var obefintligt. I slutet av april rekommenderade han henne att acceptera ett bud på 4,6 mkr trots att det var 1 mkr lägre än målet.

Vid tillträdet var varken Mäklaren eller köparen närvarande och köpekontraktet undertecknades av ett ombud för köparen.

Någon vecka efter försäljningen fann hon att bostadsrätten var ute till försäljning på nytt. Det var en annan mäklare men samma mäklarfirma. Bostadsrätten såldes nu för 5,1 mkr.

Med hänsyn till hur Mäklaren genomförde hennes försäljning begär hon tillbaka arvudet inklusive kostnaden för annonspaketet. Vidare kräver hon skadestånd med 500 000 kr motsvarande skillnaden mellan hennes och köparens respektive försäljningspriser.

Mäklaren

Han har förmedlat lägenheten för 4,6 mkr. Han har haft ett skriftligt förmedlingsavtal med NN, i vilket de kommit överens om en provision på 45 000 kr, när bindande överlåtelseavtal träffats mellan köpare och säljare. NN har frivilligt undertecknat överlåtelseavtalet. Vidare har han senare i mejlväxling med NN erbjudit

ett annonspaket för 19 900 kr, vilket hon accepterat. Någon återbetalningsplikt av provision eller marknadsföringskostnad föreligger inte.

Därefter har köparen av hennes bostadsrätt via en annan fastighetsmäklare sålt den vidare för 5,1 mkr. Det föreligger ingen otillåten handel med fastigheter enligt fastighetsmäklarlagen, då både han och övriga mäklare har haft uppdrag att förmedla lägenheten åt olika ägare. Han har ingen skyldighet att utge någon ersättning till NN för att ny ägare lyckats sälja lägenheten för ett högre pris vid ett senare tillfälle.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Ett uppdragsavtal ska vara skriftligt och undertecknas av parterna. På denna punkt uppfyller parternas avtal lagens krav. Vidare gäller att en fastighetsmäklare inte får åberopa ett avtalsvillkor som inte tagits in i uppdragsavtalet eller som inte i särskild ordning avtalats skriftligen. En överenskommelse som bekräftas genom e-postmeddelanden måste enligt nämnden anses uppfylla kravet på skriftlig form. Avtalet om annonspaketet är således giltigt, dvs. villkoren i tilläggsavtalet får tillämpas.

Lägenheten har sålts, om än till väsentligt lägre pris än vad parterna utgått från. NNs är kritisk till försäljningsresultatet, men har inte preciserat på vilket sätt eller i vilka hänseenden Mäklaren åsidosatt sina skyldigheter mot henne. Under sådana förhållanden finns det inte någon laglig grund för att jämka ersättningen. Enligt lagen har en mäklare vid provisionsavtal rätt till ersättning för utlägg endast om särskild överenskommelse träffats om detta. Så är, såvitt framgår av utredningen, fallet när det gäller annonspaketet. Sammantaget innebär detta att Mäklaren har rätt till såväl avtalad provision som ersättning för annonspaketet. I dessa delar kan NNs krav inte bifallas.

NN har inte åberopat någon utredning som styrker att Mäklaren vid genomförande av förmedlingsuppdraget agerat i strid med fastighetsmäklarlagens bestämmelser. Någon grund för skadestånd finns därmed inte och inte heller i denna del kan hennes krav bifallas.

INFORMATION

I beslutet har deltagit f.d. chefsjuristen Bertil Kallner, ordförande, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Stina Johannesson, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Ann-Christine Enqvist, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare och Guy Wallster, fastighetsmäklare.

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.