

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Saken

Nedsättning av provision

BESLUT

Mäklaren rekommenderas att betala 30 000 kr till NN.

YRKANDEN M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 40 000 kr.

Mäklaren har inte angett någon inställning till yrkandet.

BAKGRUND

Genom köpekontrakt daterat den 9 augusti 2016 överlät NN fastigheten XX för en köpeskilling om 600 000 kr. Tillträdesdag angavs i köpekontraktet till den 28 oktober 2016.

Affären förmedlades av Mäklaren.

GRUNDER

NN

Han anlätade Mäklaren för att förmedla hans fastighet. Mäklaren och några andra mäklare hade värderat fastigheten till 650 000 kr. Det dröjde inte länge förrän Mäklaren ringde upp honom och sa han eventuellt hade hittat en köpare, innan fastigheten hade lagts ut på Hemnet. Mäklaren frågade honom om han ville ha en snabb och smidig affär. I så fall skulle han gå ner i begärt pris till 600 000 kr. Eftersom han nästan redan hade flyttat till X-köping med sin blivande fru, gick han med på det.

Den 8-9 augusti 2016 skrevs köpekontraktet. Efter att de hade skrivit på tillkom vissa saker i kontraktet. I köpekontraktet förband han sig att fixa vissa saker som nu sedan lång tid är avklarade, även de delar som tillkom efter köpekontraktets undertecknande. I enlighet med kontraktet är nu alla eternitplattorna på garaget och på skorstenen borttagna, så som överenskommits, förutom några där köparen lovade att ta bort skorstenen, bräder och brädfodring så att han kunde komma åt dem. Köparen lovade att ordna det snarast med sina söner. Sönerna skulle även hjälpa köparen med att ta bort en gammal eldhög. Även de övriga åtgärderna är utförda.

Han har begärt att de 50 000 kr som spärrades vid tillträdet av Mäklaren och köparen som säkerhet för utförandet omgående ska utbetalas till honom.

De 50 000 kr kom de överens om efter att köparen satt pris på det som skulle göras. Bortforsling och sanering av oljetanken under garaget cirka 15 - 20 000 kr, ta bort eternitplattorna och brädfodra på garaget cirka 25 - 30 000 kr, ta bort eternitplattorna på skorstenen och gaveln samt montera ett fönster, som köparen skulle stå för, cirka 15 - 20 000 kr. Allt eftersom tiden gick så fick han tillåtelse att köpa in material och köparen skulle ersätta honom för det.

När han skickade räkningen för inköp av fönster kunde han inte få tag på köparen, varken på telefon eller sms. Det hände inget så han skickade en ny räkning i mars och ytterligare en i maj. Han sökte Mäklaren och frågade vad som hänt. När han slutligen fick tag på Mäklaren sa denne att köparen sagt till honom att inte betala ut de 50 000 kr. För att han inte var färdig med arbetet. Han försökte söka upp köparen, men fick inte tag på henne. Enligt Mäklaren ville köparen inte träffa honom.

Mäklaren skickade en kallelse till honom och köparen om en träff på Mäklarens kontor, för en slutlig uppgörelse. Vad för uppgörelse Mäklaren menade fick han

inget konkret svar på. Han kom, men inte köparen. Hon hade sagt till Mäklaren att hon inte ville träffa honom eller prata med honom. Han undrade varför. Vad hade han gjort? Mäklaren sa då att köparen ville ha de 50 000 kr som var undansatta.

Han sa till Mäklaren att han skulle anmäla honom. Det dröjde då inte mer än ett par dagar förrän det kom ett brev från Länsstyrelsen om att Mäklaren hade satt över de 50 000 kr till dem. Han ringde till Mäklaren och frågade vad detta var. Mäklaren svarade att det var en tvist och han inte skulle medla i den.

Efter brevet från Länsstyrelsen dök det upp ett nytt papper från köparen och Mäklaren som angav att de skulle ha kommit överens om max 2 000 kr för ett nytt fönster till gaveln. Men kvällen före hade Mäklaren ringt honom och sa han, Mäklaren, själv skulle betala mellanskillnaden på fönstret och upp till 3 500 kr, alltså 1 500 kr. Han frågade varför och Mäklaren sa det nog var han, Mäklaren, som sagt cirka 2 000 kr till köparen.

Han fick sedan 1 500 kr från Mäklaren, men inget mer. Han frågade varför köparen inte hade betalat de 2 000 kr. Mäklaren sa att han, Mäklaren, skulle prata med henne. Han hade ju också fått ett brev där köparen och Mäklaren skrivit att hon vägrade betala.

Han förstod ingenting. Mäklaren hade lovat honom en snabb och smidig affär om han prutade från 650 000 kr till 600 000 kr, men affären är ännu inte färdig. Har Mäklaren ingen omsorgsplikt alls? Han känner sig helt utlämnad, vad ska hända, vem vänder han sig till?

Han begär att få tillbaka hela provisionen på 40 000 kr för fastighetsaffären som inte är klar, samt för alla samtal och ovisshet som han fått utstå i snart ett år.

Mäklaren

Nämnden har bett Mäklaren att ange sin inställning till yrkandet samt ange om de sakomständigheter som NN fört fram är riktiga eller inte. Vidare har nämnden ställt vissa konkreta frågor till Mäklaren. Mäklaren har endast besvarat frågorna.

Nedan har nämnden sammanfattat frågorna och Mäklarens svar enligt följande.

Vid första visningen frågade köparen om det fanns eternitplattor på byggnaden som inte syntes. NN besvarade frågan nekande. Vid andra visningen uppgav NN, när köparen ställde samma fråga igen, att han inte visste.

Köparen ville att NN skulle ta bort alla eternitplattor, även dem under brädfodringen. Anledningen till tvisten mellan NN och köparen var att NN inte hade tagit bort alla eternitplattor och inte heller två stycken jordhögar. NN menar att han tagit bort alla eternitplattor, vilket köparen inte håller med om.

Han, NN och köparen kom gemensamt fram till den överenskommelse som anges i köpekontraktet, att NN skulle utföra vissa åtgärder på fastigheten i tiden efter köpekontraktets undertecknande. Han föreslog ingen annan lösning än den valda.

Köparen skrev inte på köpekontraktet den 9 augusti 2016, som det står i kontraktet, utan den 15 augusti 2016. Undertecknandet skedde efter att det hade gjorts ett handskrivet tillägg till kontraktet.

NN har genmält:

Enligt köpekontraktets § 15 skulle han ta bort alla eternitplattor på garaget och på skorstenen, vilket han utfört. Vad gäller jordhögar på tomten var det aldrig under diskussion under kontraktsskrivningen och skrevs aldrig i kontraktet att han skulle ta bort dem. Detta har köparen krävt i efterhand när han bad att få utbetalt de 50 000 kr. Han hänvisar till § 4 i kontraktet där det anges att köparen köper huset i befintligt skick. Han måste inte ta bort högarna för att få utbetalt de 50 000 kr.

Han och hans fru undertecknade kontraktet (hustrun lämnade medgivande till försäljningen, nämndens anmärkning) utan det handskrivna tillägget i § 15. Han fick via telefonsamtal från Mäklaren reda på detta tillägg och krav från köparen när hon undertecknade den 15 augusti 2016. I god tro godkände han att Mäklaren lade till denna text och trodde att de var överens om vilket arbete han skulle utföra för att få ut depositionen om 50 000 kr.

Att han först skulle ha svarat att det inte fanns fler eternitplattor än de som syntes, och sen ändrat det till att han inte visste, har Mäklaren hittat på, troligen tillsammans med köparen. Allt jobb med brädfodringen av huset gjordes av hans far medan denne var i livet. Enligt tillägget i § 15, som Mäklaren skrivit efter han undertecknat, står det alla eternitplattor på garaget, vilka var klart och tydligt de synliga på garaget. Detta är gjort, och både köparen, Mäklaren och han var överens om att det var dessa han skulle ta bort.

Det kan tilläggas att Mäklaren flera gånger bett honom strunta i de där 50 000 kr och låta köparen få dem "så allt blir färdigt".

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet, ett tilläggsavtal den 28 oktober 2016, ett brev från köparen till NN den 2 juni 2017, en ansökan från Mäklaren till Länsstyrelsen om nedsättning av pengar hos myndighet den 24 maj 2017 samt Länsstyrelsens beslut den 1 juni 2017 att nedsätta pengarna.

I köpekontraktets § 15 anges bland annat följande.

”Säljaren förbinder sig att före tillträdesdagen den 28 oktober 2016 att ta bort och forsla bort eternitplattorna på garaget och isolera gavel samt brädföra och grön måla panelen även byte av fönster på gavel.

Säljaren står för kostnaderna. Köparen står för inköp av fönster.”

I anslutning till den ovan angivna bestämmelsen finns i marginalen ett handskrivet tillägg med en linje dragen till ordet ”eternitplattorna”. I tillägget står ”alla + skorsten”.

Vidare finns till § 15 ytterligare ett handskrivet tillägg, till synes skrivet med samma handstil som tillägget ”alla + skorsten”. I tillägget anges följande.

”Säljaren åtar sig att senast 31/12 2016 montera ned och bortföra oljetanken i sin helhet enligt telefonsamtal 15/8 2016”.

I tilläggsavtalet den 28 oktober 2016 angavs följande.

”Enligt köpekontraktets § 15 så har säljaren inte haft möjlighet att fullfölja sina åtaganden utan vill förlänga § 15 första stycket (bestämmelsen om eternitplattorna m.m., nämndens anmärkning) till och med 2016-11-30.

Deposition 50 000 kr på fastighetsmäklarens klientmedelskonto tills arbetet som säljaren skall utföra senast 2016-11-30, pengarna skall utbetalas till säljaren så fort arbetet är slutfört.

Är inte arbetet slutfört senast 2016-11-30 så tillfaller depositionen köparen.

Kompensation till köparen som säljaren skall utföra och bekosta: läkageskydd under diskbänkskåp samt felaktig tätning mot golvbräder, wc i entréhall, rensa brunn så den fungerar, sätta dit altandörrhantag.”

I tilläggsavtalet bevittnade Mäklaren NN:s underskrift, men han undertecknade inte avtalet i egenskap av depositarie.

I brevet från köparen till NN den 2 juni 2017 angavs bland annat följande.

”Som svar på din begäran om betalning av fönster, så bestrider jag beloppet på 3.500 kr. Överenskommelsen gäller maximalt 2.000 kr, vilket avtalades vid kontraktskrivningen och har poängterats ett flertal gånger därefter. [...] Jag kommer fortsatt att bestrida kostnaden på 3.500 kr. Därefter får tingsrätten ta över ärendet. Det lär ju ändå bli en tvist angående allt osorterat bränt avfall som du lämnat kvar på tomten. [...] Jag har begärt en offert på kostnad för sanering av soporna, som kommer att belasta dig. Tomten skulle ha varit väl avstädad före tillträdet av fastigheten.”

I samma brev från köparen angavs även i ett appendix följande.

”[Mäklaren] har tagit del av denna skrivelse och intygar härmed överenskommelsen av maxbeloppet 2.000 kr gällande fönster, ävenså konstaterat på plats, det kvarliggande avfallet.”

Appendixet undertecknades av Mäklaren.

Mäklaren har på särskild fråga från nämnden uppgett att köparens krav var att alla eternitplattor skulle tas bort, oavsett på vilken byggnad de fanns. Även de eternitplattor som fanns på huvudbyggnaden skulle alltså enligt köparen tas bort.

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 befogade intressen.

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 ske 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 skönsässig bedömningsmetod användas.

Som nämnts anges i 24 § fastighetsmäklarlagen att någon nedsättning inte ska ske om åsidosättandet framstår som ringa. 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. Som exempel på ringa åsidosättande har nämnts att en obligatorisk uppgift inte har tagits med i objektsbeskrivningen.

Köpekontraktet

Av utredningen framgår att Mäklaren lade till handskrivna tillägg i köpekontraktet efter det att NN hade undertecknat detsamma, alternativt att Mäklaren utan invändningar lät köparen göra detta. Det är också utrett att datumet för köparens underskrift var felaktigt. Detta utgör i sig grund för nedsättning av provisionen.

Vidare konstaterar nämnden att även om parterna tycks ha varit överens om att de handskrivna tilläggen i och för sig utgjorde avtalsinnehåll, har tilläggen varit oklart formulerade och lett till tvist mellan köpare och säljare. Som nämnden uppfattat det menar NN att endast eternitplattorna på garaget samt skorstenen skulle tas bort, medan köparen genom det handskrivna tillägget avsåg att även eternitplattor under brädfodringen på huvudbyggnaden skulle tas bort. Mäklaren borde ha försäkrat sig om att parterna menade samma sak och klargjort den gemensamma partsviljan i köpekontraktet på ett tydligt sätt. Även detta utgör grund för nedsättning.

Nämnden anser också att en mäklare normalt bör avråda från att säljaren åtar sig att utföra arbeten på fastigheten i tiden mellan köpekontrakt och tillträde. Om parterna ändå vill ha en sådan lösning, kan och ska mäklaren i och för sig bistå med att upprätta avtal om detta, men mäklaren bör normalt föreslå att köparen tar över fastigheten i befintligt skick och att köpeskillingen anpassas därefter. Undantag från denna regel kan tänkas, exempelvis om det är arbeten som bör utföras utan

dröjsmål. Av Mäklarens egna uppgifter framgår att han inte avrådde parterna och inte heller föreslog någon annan lösning. Inget tyder heller på att det var fråga om arbeten som inte tålde något dröjsmål. Nämnden anser att Mäklarens underlåtenhet utgör grund för nedsättning av provisionen.

Av köpekontraktets § 15 framgår att köparen "står för inköp av fönster". Det angavs dock inte vem som skulle köpa in fönsterna (men uppenbarligen var parterna överens om att NN skulle göra detta) och inte heller vad för slags fönster som skulle inköpas eller något maxbelopp för inköpet. Det sistnämnda, kostnaden för fönstret, ledde till tvist mellan parterna. Även detta utgör i och för sig grund för nedsättning av provisionen, men här beaktar nämnden att Mäklaren har ersatt NN med 1 500 kr. Någon ytterligare nedsättning ska inte ske i denna del.

Tilläggsavtalet

Genom tilläggsavtalet, som undertecknades på tillträdesdagen den 28 oktober 2016, kom parterna överens om att 50 000 kr skulle deponeras på Mäklarens klientmedelskonto. Beloppet skulle utgöra säkerhet för NNs åtagande enligt köpekontraktets § 15, 1 st. där det angavs att "säljaren förbinder sig att före tillträdesdagen den 28 oktober 2016 att ta bort och forsla bort eternitplattorna på garaget och isolera gavel samt brädfora och grön måla panelen även byte av fönster på gavel." Om detta arbete inte var "slutfört" senast den 30 november 2016 skulle hela det deponerade beloppet tillfalla köparen.

Nämnden konstaterar inledningsvis att Mäklaren genom tilläggsavtalet fick ytterligare en möjlighet att undanröja oklarheten om eternitplattorna, något som han inte gjorde.

Bestämmelsen i tilläggsavtalet, där det angavs att hela det deponerade beloppet skulle förverkas och tillfalla köparen om arbetena inte var slutförda ett visst datum, var ofördelaktig för NN. Enligt nämndens uppfattning strider det mot god fastighetsmäklarsed att tillhandahålla standardavtal som anger att hela det deponerade beloppet ska förverkas, jfr rättsfallet MD 1984:20. En mäklare kan dock tillhandahålla en sådan klausul om parterna särskilt efterfrågar det. Hur förverkandeklausulen tillkom i detta fall har inte blivit utrett, och provisionen ska därför inte nedsättas i denna del.

Utredningen visar att Mäklaren åtog sig rollen som depositarie, men han har inte undertecknat depositionsavtalet i den egenskapen utan endast som bevittnare av en namnteckning. Det utgör i och för sig ett brott mot skriftlighetskravet i 10 § 3

st. fastighetsmäklarlagen, men förseelsen är inte av sådan art att den ska medföra någon nedsättning av provisionen.

Slutligen innehåller tilläggsavtalet flera ytterligare åtgärder som NN skulle vidta. Förutom att det normalt är olämpligt att avtala om att säljaren ska utföra arbeten på fastigheten efter köpet – det leder inte sällan till tvist – var avtalsinnehållet delvis oklart. Grund för nedsättning av provisionen föreligger i denna del, även om oklarheterna inte tycks ha lett till någon tvist.

Brevet från köparen

I brevet intygade Mäklaren att parterna hade kommit överens om att fönsterkostnaden högst fick uppgå till 2 000 kr. Som angetts ovan gjorde Mäklaren fel när han inte dokumenterade parternas överenskommelse om fönsterkostnaden i köpekontraktet.

Det kan ifrågasättas om Mäklaren bröt mot bestämmelsen om mäklarens opartiskhet i 8 § 2 st. fastighetsmäklarlagen när han skriftligen intygade, uppenbarligen på begäran av köparen, dels att parterna hade kommit överens om högst 2 000 kr för inköp av fönster, dels att tomten inte var avstädad. Samtidigt måste en mäklare ha möjlighet att redovisa sin uppfattning om vad parterna har kommit överens om. Skulle mäklaren bli kallad som vittne i domstol, har han utan vidare både rätt och skyldighet att uttala sig om detta. Mer tveksamt är det om mäklaren redovisar sin uppfattning i rena bedömningsfrågor, exempelvis hur väl avstädad en tomt ska vara för att den ska anses vara avtalsenligt städad. I ärendet har graden av städning inte blivit utredd, och det *kan* ha varit så att det var helt uppenbart att tomten inte var avstädad. Vid en samlad bedömning anser nämnden att det inte ska medföra någon nedsättning av provisionen.

Sammanfattande slutsatser

Mäklarens förseelser är så många och så allvarliga att nämnden bedömer att mäklartjänsten nästan helt saknat värde. NN har redan erhållit 1 500 kr i ersättning av Mäklaren, och enligt nämndens uppfattning bör provisionen nedsättas med ytterligare 30 000 kr.

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, 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. Omprövning av beslutet kan endast ske under de förutsättningar som anges i 17 § i nämndens stadgar. Den som har begärt ersättning av en fastighetsmäklare och är missnöjd med beslutet kan väcka talan i allmän domstol.