

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Saken

Nedsättning av provision

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 26 500 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

Mäklaren har förmedlat försäljning av en bostadsrättslägenhet. Bostadsrätten innehades tidigare av en person som avled och NN var ensam dödsbodelägare.

I köpekontraktet angavs NN som säljare. Det kontonummer som angavs i kontraktet, och dit köpeskillingen skulle betalas, tillhörde dödsboet.

GRUNDER

NN

På tillträdesdagen den 30 augusti upptäcktes att handlingarna inte var korrekta. Hennes namn stod som säljare men angivet konto tillhörde dödsboet. Transaktionen av pengar kunde inte fullföljas och närvarande mäklarassistent kunde inte reda ut det. Avtal och övriga handlingar skrevs dock under av säljare och köpare.

Den 2 september ringde hon till Mäklaren som dock inte svarade. I stället ringde mäklarassistenten upp någon timme senare och berättade att de skulle höra med sina jurister om ett nytt överlåtelseavtal måste skrivas. Assistenten återkopplade under eftermiddagen och då hade deras jurister meddelat att ett nytt överlåtelseavtal måste upprättas.

Efter att ha fått ett sms av Mäklaren cirka en och en halv vecka senare, där han bad om ursäkt för den uppkomna situationen och uppgav att nytt överlåtelseavtal skulle skickas, skickade hon den 12 september ett mejl till mäklaren som besvarades av chefen på mäklarkontoret som hade tagit över ärendet.

Hon uppfattade det som att mejlet hade missförståtts och ringde chefen dagen efter för att klargöra sina tankar. Därefter gick det några veckor utan ny kontakt.

Den 2 oktober kom det två biobiljetter men inga nya handlingar som utlovats.

Den 9 oktober skickade hon ett mejl till chefen och undrade vad som hände. Samma dag svarade chefen och uppgav att köparen hade fått det nya överlåtelseavtalet, men att denne försenade och krånglade till det. Det nya avtalet kom per post till köparen den 29 september.

Den 13 oktober meddelade hon Mäklaren via mejl att hon tänkte göra en reklamation. Samma dag meddelade Mäklarens chef att juristerna på huvudkontoret hade kommit fram till att inget nytt överlåtelseavtal skulle göras.

Hon har fått lägga ner orimligt mycket tid till att försöka ta reda på vad som är rätt och fel i detta ärende och haft kontakt med olika myndigheter, FMI, kundombudsman, Skatteverket, jurist m.m. Tjänsten har inte motsvarat det hon förväntade sig av en prisad mäklare som dessutom är jurist. Hon har betalat 53 000 kr i provision och vill ha en nedsättning till halva beloppet.

Mäklaren

Det stämmer att dödsbodelägaren NN beklagligt nog angetts som säljare i överlåtelseavtalet och i likvidavräkningen när det i själva verket var dödsboet som skulle ha angetts som säljare. I uppdragsavtalet den 6 juni 2017 har emellertid dödsboet rätteligen angetts som säljare genom dödsbodelägaren NN.

Precis som NN anfört så uppstod problem på tillträdet med anledning av att NN uppgavs som säljare med dödsboets kontonummer som mottagarkonto. Förklaringen till att NN och inte dödsboet hade angetts som säljare i överlåtelseavtalet och likvidavräkningen, är att han råkat ändra kontakttyp på NN i mäklarföretagets nya datasystem som han ännu inte är fullt bevandrad i. Hennes status har beklagligt nog ändrats från dödsbodelägare till säljare, varför hon upptagits som säljare i överlåtelseavtalet och i likvidavräkningen.

Tillträdet kunde ändå genomföras den 30 augusti 2017 genom att dödsboets kontonummer ersattes med NNs kontonummer under pågående tillträde. NN är också den enda dödsbodelägaren enligt bouppteckningen.

Kommunikationen med parterna har, efter tillträdet, i huvudsak skötts av hans chef för att säkerställa en så skyndsam hantering som möjligt.

Direkt efter tillträdet kontaktade hans assistent mäklarföretagets juristavdelning för att höra om nytt avtal behövde upprättas. Första beskedet han fick var att nytt överlåtelseavtal behövde upprättas och att parterna skulle återlämna det gamla avtalet.

Den 8 september 2017 postade han nya avtalshandlingar till köparna, varvid han per mejl underrättade köparen om att han postat handlingarna med önskemål om undertecknande och retur till honom. Köparen besvarade emellertid inte detta mejl och returnerade inte heller påskrivna kontraktshandlingar. Köparen påstod sig inte ha fått någon försändelse. Någon postförsändelse har heller inte kommit i retur till honom.

Enligt NN själv fick hon information av hans chef att nya avtalshandlingar hade skickats till köparen, men att de inte fått dem i retur.

Den 15 september mejlade han sin assistent MG för att förhöra sig om köparen hade returnerat undertecknade avtalshandlingar, och den 21 september bad han sin chef att höra med köparen om de hade undertecknat och returnerat avtalshandlingarna. Enligt hans chef påstod köparen att hon inte mottagit avtalshand-

lingarna, trots att han inte fått försändelsen i retur. Hans chef postade då kontraktshandlingarna på nytt till köparen och filmade när försändelsen lades på postlådan med samma adress som han angett på föregående försändelse. Han sms:ade filmen till köparen. Köparen har därefter bekräftat att hon mottagit den senare försändelsen.

Några undertecknade avtalshandlingar har inte kommit i retur från köparen.

Det initiala besked han fick av mäklarföretagets juristavdelning, i nära anslutning till tillträdets genomförande, var att avtalshandlingarna behövde skrivas om. Emellertid fick han senare beskedet att så inte behövde ske utan att befintliga avtalshandlingar kunde användas med motiveringen att NN är den enda dödsbodelägaren enligt bouppteckningen. Köparen har emellertid inte godtagit detta utan framställt krav på kompletterande åtgärder från hans och säljarens sida. Enligt mejl från mäklarföretagets juristavdelning till honom den 19 oktober 2017 har en jurist försökt komma i kontakt med köparen utan framgång, för att bland annat diskutera alternativ för att köparen ska bli nöjd, så som att dokumentera/förändra överlåtelseavtalet. Enligt juristavdelningen har det inte gått att få kontakt eller återkoppling från köparna då dom bland annat inte besvarat juristens telefonsamtal.

Juristavdelningen har även, den 20 oktober 2017, sänt mejl till köparen, vari juristavdelningen erbjöd ett flertal alternativ att hantera situationen med överlåtelseavtalet på. Juristavdelningen såg en möjlighet att ordna upp situationen och göra köparen och säljaren nöjda. Köparen har dock inte visat intresse för att inleda ett sådant förfarande. För honom som mäklare blir situationen något av ett opåverkligt skruvstäd där både säljaren och köparen vill ha pengar av honom för något som åtminstone köparsidan inte synes vilja medverka till att ordna.

Även hans chef har informerat såväl säljaren som köparen att mäklarföretagets jurister inte anser att det föreligger risk för rättsförlust för någon av parterna. I enlighet med köparens krav har hans chef även bett NN att återkomma med en bekräftelse genom vilken hon, för dödsboets räkning, vidkänns överlåtelsen av den aktuella bostadsrätten utan vidare anspråk på ersättning eller dylikt från dödsboets sida.

Självklart är det beklagligt att NN lagt ner den tid hon påstår sig ha gjort. Emellertid är det hans uppfattning att han, mäklarföretaget och juristavdelningen har gjort det som står i deras makt för att hitta en lösning på den uppkomna situationen.

Hans chef har fortlöpande hållit parterna informerade om läget och han, Mäklaren, har efter bästa förmåga drivit på mot att finna en lösning. Mot bakgrund av ovan nämnda anser han inte att han har varit passiv i sin strävan att finna en lösning. Han anser sig ha gjort det han kan.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet, förslaget till nytt köpekontrakt samt viss mejlkorrespondens.

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.

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 skönsmässig bedömningsmetod användas.

Bedömningen i detta fall

När en bostadsrättsinnehavare avlider får dödsboet fortsätta att utöva bostadsrätten. Efter tre år får bostadsrättsföreningen uppmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap, se 6 kap. 1 a § bostadsrättslagen.

Om det endast finns en dödsbodelägare kan något arvskifte inte ske – man kan inte skifta med sig själv – utan dödsbodelägaren kan direkt inträda som ägare till boets egendom. Om en dödsbodelägare inträder som innehavare till en bostadsrätt, har

denne minst sex månader på sig att avyttra bostadsrätten utan att behöva söka medlemskap i föreningen, se 6 kap. 2 § bostadsrättslagen.

Om det endast finns en dödsbodelägare kan alltså antingen dödsboet eller dödsbodelägaren anges som säljare när bostadsrätten överlåts, båda sätten är civilrättsligt korrekta.

Av det sagda följer att det köpekontrakt som Mäklaren upprättade inte var felaktigt i civilrättslig mening. De problem som ändå uppstod verkar ha berott på dels att banken – antagligen av skäl hänförliga till penningtvättslagstiftningen – vägrade att utbetala köpeskillingen till någon annan än den i kontraktet angivna säljaren, dels att mäklarföretagets juristavdelning uppgav att köpekontraktet måste skrivas om, dels att köparen av oklara skäl vägrade medverka till att reda upp situationen.

Även om köpekontraktet alltså inte var felaktigt i civilrättslig mening, var det ändå felaktigt i den meningen att det konto till vilket betalning skulle ske inte tillhörde säljaren, vilket i sin tur medförde att banken initialt vägrade att medverka till affären. Enligt vad Mäklaren oemotsagd uppgett rättades emellertid kontonumret i samband med tillträdet, och tillträde kunde ske som planerat. Eftersom felet således avhjälpptes, finns det enligt nämndens uppfattning ingen grund för nedsättning av provisionen, jfr 36-37 §§ köplagen.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Björn Willborg, 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.