

**Anmälare**

NN

*Ombud:*

CM

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Förbundsjuristen Annika Ahlberg

**Saken**

Nedsättning av provision

---

**BESLUT**

NN har inte rätt till ersättning.

---

**YRKANDEN M.M.**

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 75 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

**BAKGRUND**

Genom avtal den 12 mars 2015 lämnade NN uppdrag till Mäklaren att förmedla lägenheten nr XX i Brf YY. Enligt avtalet skulle provision utgå med 45 000 kr upp till en köpeskilling om 2 100 000 kr och med 20 procent på eventuell överskjutande köpeskilling.

Lägenheten överläts i november 2016 för en köpeskilling om 2 500 000 kr. Mäklarens provision kom därmed att uppgå till 125 000 kr (45 000 + (400 000 X 0,2)).

## GRUNDER

### NN

Grunden för yrkandet är att Mäklaren baserade sin provision på ett förmedlingsuppdrag med en värdering som gjordes nästan två år innan försäljningen, med ett upplägg med ett fast arvode och procent på överskjutande del ovan värderingen. Under denna period har en prisuppgång på cirka 20 procent skett. Priset som Mäklaren fick ut var inte heller ovanligt högt utan låg i paritet med andra försäljningar under perioden.

Han informerade tydligt Mäklaren om att han inte är insatt i hur bostadsaffärer går till, varför Mäklaren själv enligt god mäklarsed borde ha skrivit ett nytt förmedlingsuppdrag.

Köpeskillingen var 2 500 000 kr och arvodet som togs ut var 125 000 kr, alltså fem procent. Ett normalt arvode för denna försäljning borde ligga på högst 50 000 kr. Mäklaren hade inga visningar av lägenheten utan den såldes till en kund som fanns i hans kontaktnät.

### Mäklaren

Han bestrider kravet. Provisionen överensstämmer med vad parterna avtalat i uppdragsavtalet. Han har inte åsidosatt sina skyldigheter vid utförandet av uppdraget. I varje fall har kravet på nedsättning framförts för sent.

Uppdragsavtalet tecknades den 12 mars 2015. Parterna avtalade om att provisionen skulle utgå med 45 000 kr upp till ett försäljningspris om 2 100 000 kr och därefter med 20 procent på överskjutande belopp. I samband med intaget gjordes en värdering av bostadsrätten. Värdet motsvarade den angivna brytpunkten.

Den 10 oktober 2016 gjorde han en ny marknadsvärdering. Bedömningen att bostadsrättens värde uppgick till 2 500 000 kr redovisades skriftligt till NN. NN har inte sagt upp förmedlingsuppdraget. Han fick istället anvisningar om hur marknadsföringen skulle utformas och när nya visningar skulle hållas. Överlåtelseavtalet undertecknades den 8 november 2016. Den slutliga köpeskillingen blev 2 500 000 kr och provision uppgick därmed till 125 000 kr.

Kritiken mot honom har framförts först i oktober 2017. NN har gjort gällande att det enligt god fastighetsmäklarsed skulle ha ålegat honom att "att skriva ett nytt förmedlingsuppdrag". NN har vidare påtalat att provisionen inte redovisats på likvidavräkningen och att han inte lämnat något kvitto.

Uppdragsavtalet gällde med tre månaders ensamrätt och därefter med ömsesidig rätt för parterna att säga upp avtalet. Han har varit tydlig i sitt uppdrag om värdeförändringen då försäljningen åter aktualiserades efter NN:s anvisningar. Han har följt NN:s önskemål att återuppta arbetet i det pågående förmedlingsuppdraget. Vid kontraktsskrivningen och tillträdet uttryckte NN att denne var mycket nöjd det utförda förmedlingsarbetet.

Det finns inte någon skyldighet för en fastighetsmäklare att omförhandla provisionsvillkoren efter en viss tid. Det skriftliga uppdragsavtalet är tydligt vad avser hans rätt till provision och förutsättningarna för beräkningen av arvudet. Det samma gäller rätten för respektive part att säga upp avtalet efter ensamrättstiden. Prissättningen för mäklartjänsten är fri. En mäklares rätt till provision är inte begränsad till vad som i efterhand skulle kunna anses utgöra "ett normalt arvode".

Förmedlingsuppdraget utfördes inledningsvis som ett så kallat "kommande" uppdrag. En privat visning har genomförts. NN accepterade spekulantens bud och önskade avsluta affären. Ytterligare marknadsföringsåtgärder efterfrågades inte.

Handpenningen redovisades till NN den 7 december 2016 då köparen blivit medlem i bostadsrättsföreningen. Ett meddelande om utbetalningen skickades samma dag med e-post.

Sammanfattningsvis har han utfört uppdraget i nära samråd med uppdragsgivaren, tydlig information om värdeförändringen har lämnats och det föreligger inte någon grund för nedsättning av provisionen.

NN har reklamerat nästan ett år efter överlåtelsen. Yrkandet om nedsättning har framförts för sent. Kravet bestrids även på denna grund.

#### **NN har genmält:**

Angående reklamationen har denna gjorts omgående så fort omständigheterna uppdagades. Omständigheterna uppdagades i samband med att försäljningen av lägenheten skulle deklarerars i en försenad deklARATION. I lagen står att reklamationen skall göras inom skälig tid, vilket han anser att han gjort i kontexten att Mäklaren själv hänvisar till ett förmedlingsuppdrag som skrevs den 13 maj 2015. I övrigt gäller tio års reklamationsperiod.

Han anser även att mäklaren handlat i strid med tro och heder varför kravet om skälig tid ej gäller.

Angående ny värdering så stämmer det att en ny värdering gjordes och här anser han återigen att Mäklaren skulle ha initierat en justering av förmedlingsuppdragets provisionskala då han tydligt talade om att han inte var insatt i denna typ av affärer samt att det hade gått nästan två år från tidpunkten då avtalet träffades.

Mäklaren anför att denne utförde uppdraget i nära samråd med uppdragsgivaren. I det avseendet hänvisar han till att det i lagen står att "fastighetsmäklaren ska utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intresse. Inom ramen för de krav som god fastighetsmäklarsed ställer ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen". Det anser han inte har skett.

Han har inga invändningar mot att betala en rättvis och riktig provision, som i det här fallet skulle varit runt 50 000 kr, utan endast kräver en återbetalning av det som i det här fallet blev en helt orimligt stor provision, både i relation till försäljningssumman och arbetsinsatsen.

#### **Mäklaren har genmält:**

En fastighetsmäklares uppdragsavtal är normalt ett så kallat riskavtal. Det innebär att ersättning endast utgår om objektet överlåts. Fördelen med en provisionstrappa är att den ger mäklaren ett incitament att uppnå ett högre pris. Mäklaren har emellertid ett ansvar för att inte vilseleda uppdragsgivaren om det förväntade marknadsvärdet.

Villkoren för hans uppdrag och provision har varit transparenta och förutsägbara. NN var införstådd med provisionsvillkoret då uppdragsavtalet ingicks. Någon kritik har inte riktats mot hans erbjudande. Efter ensamrättstidens utgång har uppdraget löpt vidare utan ensamrätt. Avtalet och den kompletterande värderingen har gjort det möjligt för NN att säga upp avtalet om denne inte var nöjd med utförandet eller förutsättningarna. Så har inte skett.

NN önskade avsluta affären och lämnade direktiv till honom efter det att en ersättningsbostad var förvärvad. Försäljningen resulterade i ett slutpris som var betydligt högre än väntat. Det är orimligt att en fastighetsmäklare i denna situation skulle åläggas att säga upp sitt uppdragsavtal för att omförhandla provisionsvillkoren. Ersättningen till en fastighetsmäklare med provisionsbaserad ersättning utgår aldrig

från dennes arbetsinsats. Det kan emellertid noteras att han arbetat med uppdraget under hela avtalstiden.

NN har tidigare gett uttryck för att han varit mycket nöjd med hur uppdraget utförts och den överlåtelse som förmedlingen lett fram till. Han har inte haft anledning att ifrågasätta detta. NN har inte heller tagit kontakt före det att anmälan skickades till FRN.

Den nu framförda kritiken saknar helt grund. Han har inte i något avseende agerat i strid mot tro och heder.

**NN har genmält:**

Han vänder sig inte mot hur ett förmedlingsuppdrag och en provisionstrappa är reglerade, utan mot att ingen justering av grundnivån i trappan skedde då två år passerade från tecknade av avtalet.

Att lägenheten skulle ha betingat ett betydligt högre pris än normalt är helt felaktigt. Den försäljning som ligger närmast i tid för en exakt likadan lägenhet hade ett försäljningspris på 2 950 000 kr (såldes i januari 2017). Redan i juni 2015 såldes en exakt likadan lägenhet för 2 520 000 kr. Bifogar prisstatistik nedan.

Angående att han inte skulle tagit kontakt innan anmälan till FRN så har hans ombud tagit en sådan kontakt. Kontakt togs både via mejl och telefon.

Påståendet om att Mäklaren skulle ha arbetat med uppdraget under hela avtalstiden är felaktigt. Han meddelade Mäklaren att han lade försäljningsplanerna på is och under en lång period förekom ingen aktivitet från Mäklarens sida.

Slutligen angående reklamation så hänvisar han till tidigare skrivelse; Angående tidpunkt för reklamationen har denna gjorts omgående så fort omständigheterna uppdagades. Omständigheterna uppdagades i samband med att försäljningen av lägenheten skulle deklarerats i en försenad deklaration. I fastighetsmäklarlagen står att reklamationen skall göras inom skälig tid vilket han anser att han gjort i kontexten att mäklaren själv hänvisar till ett förmedlingsuppdrag som skrevs den 13 maj 2015. I övrigt gäller tio års reklamationstid.

**Mäklaren har genmält:**

NN har bland annat inkommit med prisstatistik för tre bostadsrätter på X-gatan. Två av dessa objekt avser överlåtelser med kontraktsdatum under år 2017, dvs.

tiden efter den aktuella förmedlingen och torde därför helt sakna relevans för bedömningen av ärendet.

Enligt uppgifter från Värderingsdata avseende fem bostadsrättsöverlåtelser på X-gatan åren 2015 - 2016 var medelvärdet av köpeskillingen 2 274 000 kr (NNs bostadsrätt medräknad). För övriga objekt redovisas bland annat följande;

Nr 5 2 200 000 kr den 18 februari 2015

Nr 5B 2 050 000 kr den 15 april 2015

Nr 10 2 520 000 kr den 3 juni 2015 (samma brf som NN:s bostad)

Nr 17 2 100 000 kr den 28 augusti 2015

Han vidhåller att NN:s bostad såldes till ett pris som var betydligt högre än väntat vid försäljningstillfället.

#### **NN har genmält:**

Hans kontraktsdatum var den 7 november 2016. Den försäljning som ligger närmast i tid är den 18 januari 2017, alltså cirka två månader efter hans försäljning, och den lägenheten såldes för 2 950 000 kr.

De försäljningar Mäklaren hänvisar skedde alla under 2015 och ligger minst cirka 1,5 år tillbaka i tiden, vilket inte ger en korrekt prisjämförelse.

Hans lägenhet har inte betingat ett högre pris än normalt.

#### **UTREDNINGEN**

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat uppdragsavtalet, kvittensen av mäklarprovisionen samt NN:s reklamation mot Mäklaren. Parterna har hänvisat till viss prisstatistik.

#### **NÄMNDENS BEDÖMNING**

##### *Allmänt om reklamation*

I fastighetsmäklarlagen (FML) regleras frågan om reklamation från den som vill kräva skadestånd av en mäklare. Den skadelidande ska enligt 26 § FML reklamera inom skälig från det att han eller hon insett eller bort insett ”de omständigheter som

ligger till grund för kravet". Med det sistnämnda menas dels mäklarens åsidosättande av sina skyldigheter, dels att åsidosättandet har orsakat en ekonomisk skada, se prop. 2010/11:15 s. 63.

Av reklamationen ska alltså framgå i vilket avseende som den skadelidande anser att mäklaren har brustit. Mäklaren ska vidare få klart för sig att den skadelidande överväger att göra en rättslig påföljd gällande. Kravet på det sistnämnda torde dock inte vara särskilt högt ställt, jfr rättsfallet NJA 1988 s. 335.

Reklamationsfristens längd får avgöras från fall till fall, där bland annat sakens komplexitet har betydelse. I Svea hovrätts mål T 2049-14, som avsåg en mäklar-tjänst, hade köparen reklamerat efter åtta månader vilket ansågs vara för sent. I rättsfallet RH 2006:77, som avsåg en besiktningstjänst, hade reklamation skett efter sex månader vilket även det ansågs vara för sent.

Rättsföljden av en sen reklamation är att anspråket inte längre kan göras gällande, se 26 § FML.

Fastighetsmäklarlagen innehåller däremot ingen regel om reklamation vid krav på nedsättning av provision. Av lagtextens tystnad kan man emellertid inte dra slutsatsen att det inte skulle finnas någon sådan skyldighet. Även utan lagstöd anses det att uppdragsgivaren är skyldig att reklamera inom skälig tid, se exempelvis rättsfallet NJA 2005 s. 142 (s. 165) och Högsta domstolens dom i mål T 2659-17.

Rättsföljden av en sen reklamation när det saknas lagstöd har varit omdiskuterad. Enligt den vanligaste uppfattningen är påföljden att anspråket inte längre kan göras gällande, se exempelvis Johnny Herre, Något om reklamationsplikten vid köp av varor och tjänster i Festskrift till Gertrud Lennander samt de två hovrättsfall som berörts ovan. Nämnden ansluter sig till den uppfattningen.

Någon skyldighet att reklamera inom skälig tid gäller inte om uppdragstagaren har agerat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder, varken vid krav på skadestånd eller vid krav på nedsättning av provision. Att det inte gäller vid krav på skadestånd framgår av 26 § FML och att det inte heller gäller vid krav på nedsättning av provision följer av allmänna principer, jfr 33 § köplagen. En annan sak är att den skadelidande inte alltid kan vänta hur länge som helst med att reklamera, inte ens i de fall där motparten har agerat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder, se Högsta domstolens dom i mål T 1451-17.

*Bedömningen av reklimationsfrågan i detta fall*

Nämnden konstaterar inledningsvis att Mäklarens agerande inte innefattar något brott mot tro och heder.

NN har uppgett att han upptäckte det påstådda felet i mäklartjänsten i samband med deklarationen av lägenhetsförsäljningen. Nämnden anser emellertid att han borde ha upptäckt felet allra senast i samband med att Mäklaren avräknade sin provision, vilket skedde den 9 januari 2017. Reklamation skedde den 20 oktober 2017, det vill säga efter mer än nio månader. Nämnden anser att reklamation inte har skett i rätt tid, och NN:s krav ska ogillas redan av det skälet.

---

På nämndens vägnar:

---

Folke Grauers



**INFORMATION**

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Ulf Stenberg, 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.