

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Staffan Andersson

Saken

Nedsättning av arvode

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 25 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

GRUNDER**NN**

NN anmälan består huvudsakligen av ett antal mejl mellan honom och Mäklaren. Nämnden sammanfattar grunderna för anmälan enligt följande.

Han anlätade Mäklaren för att förmedla försäljning av sin lägenhet. För tjänsten betalade han sammanlagt 65 000 kr. Av beloppet avsåg 50 000 kr ett grundarvode, och i det grundarvodet ingick en mindre tidningsannons. Han betalade 15 000 kr extra för att få en större tidningsannons.

I tidningsannonsen fanns ett feltryck. Feltrycket fanns i den mest relevanta delen av texten, som inte gick att läsa. Samma fel fanns även i de digitala annonserna.

Uppgraderingen till en större tidningsannons kostade 15 000 kr. Av grundarvodet om 50 000 kr har han uppskattat att 10 000 kr avsåg kostnad för den mindre tidningsannonsen. Därför uppgår hans krav till 25 000 kr (15 000 + 10 000).

Mäklaren

Han har haft kontakt med NN sedan flera år under dennes letande efter en ny bostad. När det blev aktuellt för NN att sälja sin nuvarande bostad, blev han kontaktad av denne. NN kunde först endast tänka sig att betala halva det försäljningsarvodet som han erbjöd, och han avböjde därför uppdraget. NN återkom dock för vidare diskussioner, vilket utmynnade i att de slutligen tecknade ett förmedlingsuppdrag på för NN mycket förmånliga ekonomiska villkor.

Han värderade lägenheten till 6 700 000 kr. NN sade sig vara beredd att sälja till detta pris eller strax över. Efter marknadsföring och visningar såldes lägenheten för 7 250 000 kr, vilket han bedömer vara något av ett rekordpris för ett motsvarande objekt på en fallande marknad.

Efter försäljningen har NN lämnat följande omdöme om honom på webbplatsen hittamaklare.se

"Jag hade haft kontakt med Mäklaren i ca 2 år under jämna mellanrum innan vi valde att sälja.

Under de två åren träffade jag ca 15 st olika mäklare och jag behövde inte fundera i mer än 3-4 sekunder på vilken mäklare jag skulle välja när det väl var dags.

Trots att Mäklaren inte nappade direkt på mitt skambuds-arvode vilket många andra mäklare gjorde så valde jag Mäklaren och det är jag mycket nöjd med.

Jag hade även lagt ca 200-250 timmars analys av marknaden innan jag sålde och ändå lyckades Mäklaren att sälja med 4% över min estimering."

Vid förhandlingarna kring villkoren i förmedlingsuppdraget diskuterades olika annonspaket. NN valde ett paket som normalt kostar 24 900 kr, men som denne lyckades förhandla ned till 15 000 kr. I paketet ingick bland annat en uppgradering till en större bostadsannons i Dagens Nyheter.

Vid publiceringen av annonsen innehöll den ett grafiskt fel; en mindre del av en textrad kom delvis att tryckas in på raden under. Raderna blev svårtydda, men inte helt oläsbara, och vid osäkerhet fanns hans telefonnummer i annonsen.

Annonsen gav ett positivt och märkbart utfall på antalet äldre besökare på visningarna, eftersom dessa sannolikt läser papperstidningar snarare än nätbaserade annonsplatser. Han var inte medveten om annonsens utformning, men hörde inget klagomål eller att någon nämnde att annonsen var otydlig.

Han beklagar den uppkomna otydligheten i annonsen men menar att den, trots sin mindre brist, bidrog till ett mycket gott utfall i försäljningen och detta till ett fördelaktigt pris. Någon rimlig grund för återbetalning av annonstillägget kan därmed inte föreligga.

NN har inte visat att han lidit någon ekonomisk skada, varför han bestrider även denna del av yrkandet.

NN har genmält:

Det är fel att säga att det var mycket förmånliga ekonomiska villkor; andra mäklare erbjöd ett lägre pris. Han ser inte vad priset på arvodet har att göra med den feltryckta annonsen.

Mäklaren värderade lägenheten till mellan 6 700 000 och 6 900 000 kr. Han ser inte vad värderingen av lägenheten har att göra med den feltryckta annonsen.

Marknaden föll inte i januari, detta enligt Valuegard och Booli. Han ser inte vad slutpriset på objektet har att göra med den feltryckta annonsen.

Hans egen värdering vid budgivningens start var 7 400 000 kr på grund av omständigheter på marknaden. Exempelvis således ett sämre objekt i samma hus för 7 150 000 kr strax före budstart på hans objekt. Han ser inte vad bedömningen av slutpriset har att göra med den feltryckta annonsen.

I sak: Flera personer som han känner hörde av sig och beklagade sig över att väsentligt innehåll i annonsen inte gick att läsa på ett tillfredställande sätt.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av den aktuella tidningsannonsen.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om nedsättning av provision och annat arvode

Enligt 24 § fastighetsmäklarlagen kan mäklarens provision sättas ned om mäklaren har åsidosatt sina skyldigheter mot köpare eller säljare. Detsamma gäller om mäklarens ersättning, som i detta fall, utgår i annan form än provision.

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.

Mäklarens primära uppgift, och det som huvudsakligen motiverar rätten till provision, är att hitta en lämplig köpare till sin uppdragsgivare, se prop. 1994/95:14 s. 44. Det är därför främst brister i detta moment, kundanskaffningen, som kan medföra nedsättning av provisionen.

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. I förarbetena framhöll regeringen att det inte var förenligt med det praktiska livets krav om nedsättning skulle aktualiseras vid bagatellartade försummelse, se prop. 1983/84:16 s. 25 f. Med ringa åsidosättande menas sådana misstag som inte medför att värdet av mäklartjänsten minskar i någon egentlig mening.

Bedömningen i detta fall

Nämnden konstaterar inledningsvis att det saknar betydelse om NN var nöjd eller missnöjd med utfallet av försäljningen. Det saknar också betydelse om NN hade lyckats förhandla fram ett lågt arvode eller inte. Även Mäklarens invändning att NN

inte har lidit någon ekonomisk skada saknar relevans; ärendet gäller ju inte skadestånd utan nedsättning av arvode. De nu angivna invändningarna från Mäklarens sida lämnas alltså utan avseende.

Vad gäller tidningsannonser konstaterar nämnden att det förekom ett tryckfel som bestod i att två rader text delvis kom att överlappa varandra. Texten blev svårläst, men inte oläslig. Nämnden har svårt att se att tryckfelet skulle ha medfört att lägenheten blev mindre intressant för presumtiva spekulanter. Tryckfelet var, enligt nämndens mening, ett sådant ringa åsidosättande som inte ska medföra någon nedsättning av arvodet.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

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.