

**Anmälare**

NN

**Motpart**

Mäklare

*Ombud:*

Förbundsjuristen Mats Sjöquist

**Saken**

Skadestånd, nedsättning av provision

---

**BESLUT**

NN har inte rätt till ersättning.

---

**YRKANDE M.M.**

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 847 500 kr.

Mäklaren har bestridit kravet och inte vitsordat något belopp som i sig skäligt.

**BAKGRUND**

Genom köpekontrakt den 16 januari 2018 överlät NN och YY fastigheten XX för 4 200 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren. Utgångspriset var 5 895 000 kr och fastigheten köptes av en dotter till Mäklarens chef.

## GRUNDER

### NN

Grunden för yrkandet är att hans och hans ex-hustrus hus såldes för en köpeskilling som understeg marknadsvärdet med minst 2 000 000 kr. Den totala skadan har beräknats som skillnaden mellan utgångspriset om 5 895 000 kr och det pris till vilket huset blev sålt, 4 200 000 kr. Han och hans ex-hustru ägde huset med hälften var och hans krav uppgår därför till hälften av den totala skadan. Köparen var dotter till Mäklarens chef.

Han fick ett besök av en mäklare som hette HA när han behövde hjälp med att sälja sin bostad på grund av en skilsmässa. Fastigheten värderades då, den 8 november 2017, till 6 308 000 kr.

Efter några veckor blev fastigheten utlagd på Hemnet efter att uppdragsavtal var underskrivet med utgångspris om 5 895 000 kr. Sedan fick han samtal från en annan mäklare, Mäklaren, som arbetade på samma mäklarfirmor. Mäklaren berättade att han skulle ta över uppdraget eftersom hans kollega HA hade slutat.

Mäklaren sa att försäljningen skulle gå bra och att det inte spelade någon roll vilken mäklare som skötte försäljningen. Han och Mäklaren skrev under ett nytt uppdragsavtal med samma utgångspris, 5 895 000 kr.

Efter två visningar fick han veta av Mäklaren att ingen spekulant hade varit på visningarna. Mäklaren berättade också att fastigheten hade haft flera tusen besök på Hemnet, något som han tyckte var märkligt och en paradox.

Senare fick han information från Mäklaren om att en spekulant ville se huset, något som skedde efter några dagar. Efteråt fick han samtal från Mäklaren som berättade att det hade lagts ett bud om 4 025 000 kr, något som han blev förvånad över. Han undrade om det var ett skambud, för man lägger inte ett bud 2 000 000 kr under utgångspriset. Mäklaren rekommenderade att budet skulle läggas ut offentligt med motiveringen att det är bra att få igång budgivning. Han litade på Mäklaren eftersom det var hans jobb och då han själv inte hade någon aning om vem det var som lade budet.

Några veckor gick. Under tiden kom två spekulanter och höjde skambudet med några tusen kr. Mäklaren rekommenderade hela tiden att han skulle sälja fastigheten till det pris han fick. Mäklaren sa att det är bra att bli av med fastigheten så fort som möjligt med tanke på hans privata situation, alltså skilsmässan, något som han ansåg att Mäklaren inte behövde lägga sig i. Under tiden hade Mäklaren tagit

kontakt med hans ex-hustru och övertalat henne att sälja fastigheten för 4 000 000 kr.

Till slut och efter mycket påtryckningar från Mäklaren fick de sälja fastigheten för 4 200 000 kr. Mäklaren hotade med tvångsförsäljning om han inte tackade ja (eftersom hans ex-hustru samtyckte till försäljning och han inte gjorde det) och att det kunde bli stora kostnader med jurister i fall han tänkte rådfråga en sådan.

Några timmar innan de skulle skriva under köpekontraktet ringde Mäklaren till honom och sa: "Vi måste vara transparenta och det är bra att veta att det är min chefs dotter som ska köpa huset." Då började han förstå hela sammanhanget med pressen och skambudet. När han frågade Mäklaren varför han inte hade sagt det från början, svarade Mäklaren han att det var kanske inte så lämpligt, detta var dennes enda försvar.

Han kände att Mäklaren och även dennes chef CL pressade honom fullständigt och utnyttjade hans privata situation för att sälja fastigheten till CL:s dotter för en köpeskilling som understeg fastighetens värde med minst 2 000 000 kr.

De fick gå ner i priset ytterligare 50 000 kr efter en besiktning som gjordes i samband med köpet. Detta trots att han tidigare hade frågat om det inte vore bra att göra en besiktning före försäljningen för att slippa pruta på priset, men Mäklaren svarade att det inte behövdes eftersom huset bara var elva år gammalt.

En sak att veta är att mäklarens dotter som köpte huset har en sambo och inga barn och att huset hade åtta rum och kök med hela 240 kvm.

Han känner sig mycket utnyttjad. Han fick sälja sin fastighet för 2 000 000 kr under dess värde och har varit ett offer i ett spel från Mäklaren och dennes chef.

### **Mäklaren**

Han har inte i något avseende agerat oaktsamt eller i strid mot god mäklarsed.

Han har inte förmedlat fastigheten till någon närstående. NN har även varit väl medveten om detta förhållande vid tidpunkten för köpekontraktets tecknade.

Han har inte agerat illojalt eller i strid mot gällande mäklarlag då han lämnat konkret information på frågor från den andra uppdragsgivaren. All information som lämnats har varit korrekta svar på specifika frågor.

Det finns inga omständigheter i hans förmedlingsåtgärder som skulle kunna ligga till grund för nedsättning av avtalad förmedlingsprovision,

Det är korrekt att NN tidigare hade varit i kontakt med fastighetsmäklaren HA och att man i dessa kontakter kom överens om ett begärt utgångspris för fastigheten om 5 895 000 kr. Då HA avslutade sin anställning på mäklarfirmen övertogs uppdraget av honom med stöd av ett nytt tecknat förmedlingsuppdrag.

Angående det bedömda marknadsvärdet så har han vid de första kontakterna med säljarna redovisat att han ansåg att utgångspriset var för högt, men då säljarna önskade ha kvar det ursprungliga begärda priset så tecknades det nya förmedlingsavtalet på samma nivå, det vill säga 5 895 000 kr, varvid han påbörjade sina marknadsföringsaktiviteter. Han informerade även vid detta tillfälle NN om att det av HA bedömda värdet på fastigheten inte hade bestämts i samråd med övriga mäklare verksamma vid mäklarfirmen.

Värt att ha i åtanke gällande detta uppdrag var att säljarna var under en infekterad skilsmässa. Bland annat var en säljare bosatt på en skyddad adress, vilket givetvis försvårade gemensam kommunikation med båda säljarna som fick ske vid ett flertal olika tillfällen för respektive säljare.

Under marknadsföringen under vecka 51 år 2017 rönne fastigheten ett stort intresse. Fastigheten var ortens mest klickade fastighet med 3 909 individuella besök. Trots detta stora marknadsintresse kom inga spekulanter till några av de två planerade visningarna av fastigheten.

Söndagen den 17 december 2017 hade han en privatvisning av fastigheten för två spekulantpar där ett bud om 4 025 000 kr lades dagen efter, det vill säga den 18 december 2017. Budets storlek var baserat på spekulantens möjlighet att få finansiering hos en lokal bank.

NN reagerade negativt på budet när han förde fram det och ansåg att det rörde sig om ett s.k. skambud. Han var tydlig med att säljarna inte var skyldiga att acceptera budet och att de hade fri prövningsrätt.

Efter viss ytterligare tid, samt efter förhandlingar, sänktes det begärda priset till 4 950 000 kr varvid ny marknadsföring kom att ske och fastigheten kom att visas en fjärde gång den 28 december 2017. Efter denna visning kom ytterligare tre bud på fastigheten: 4 100 000 kr, 4 125 000 kr samt 4 150 000 kr. Ingen av spekulanterna var beredda att höja sina respektive bud och det högsta budet på fastigheten var således budet på 4 150 000 kr. Buden fördes fram till båda säljarna och den andra säljaren var beredd att acceptera detta bud, men NN ansåg sig inte kunna acceptera att sälja fastigheten för det priset.

Han har inte på något sätt påverkat den andra säljaren angående acceptabel nivå för en kommande försäljning, påståendet är direkt felaktigt.

Vid denna tidpunkt, årsskiftet 2017/18, meddelade NN att han övervägde att byta fastighetsmäklare, vilket han, Mäklaren, meddelade att det var helt i sin ordning. Någon uppsägning av mäklaruppdraget kom dock inte att ske.

Det är korrekt att försäljning slutligen kom att ske till de spekulanter som inledningsvis lagt bud om 4 150 000 kr och efter begäran från säljarna höjt detta pris till slutliga 4 250 000 kr. Detta skedde utan påverkan från honom. Det förhållandet att den pågående skilsmässan kan ha bidragit till säljarnas beslut är inget som han kan hållas ansvarig för. Detsamma gäller den information som han lämnade om den rättsliga problematiken kring en tvångsmässig upplösning av ett samägande medför för fastighetsägarna.

Han har således inte vid något tillfälle agerat illojalt gentemot säljarna av fastigheten eller sökt påverka dem att sälja sin fastighet till det bud som fanns att tillgå. Det var säljarna som fattade detta beslut och accepterade budet ifråga.

Det stämmer att han, innan köpekontrakt skulle tecknas, informerade säljarna om att en av köparna var dotter till en kollega på hans mäklarkontor. Denna information lämnades via telefon och att så var fallet framgår även av NN:s uppgifter. Hans kollega har på intet sätt agerat i samband med aktuellt köp av fastigheten utan samtliga kontakter har skett mellan honom och de slutliga köparna.

Kollegan är, liksom han själv, inte delägare i mäklarföretaget där han bedriver sin verksamhet och kollegan har inte heller någon ledande ställning med något bestämmande inflytande över hans verksamhet. Mäklaren och kollegan, som förvisso har benämningen kontorschef, är både anställda i samma mäklarföretag och inget mer. Det har således inte rört sig om s.k. närståendeförmedling. Trots detta förhållande har han dock velat föra fram denna information till säljarna, som inte hade någon erinran.

Sammantaget har han hela tiden sökt arbete med uppdragsgivarnas bästa för ögonen genom att söka nå en så hög köpeskilling som möjligt för fastigheten. Sanningen är dock den att fastigheten inte har varit värd det första, begärda priset då ingen spekulant var beredd att lägga något bud på denna nivå eller ens i närheten. Det är först då utgångspriset i samförstånd sänktes till 4 950 000 kr som en del bud lämnades, låt vara på en lägre nivå.

Det är NN som accepterat det slutliga priset på fastigheten och som undertecknat köpekontraktet. Ett alternativ hade givetvis varit att säga upp mäklaruppdraget för att söka nå en högre köpeskillning via någon annan fastighetsmäklare. Han har på intet sätt agerat otillbörlig eller sökt pressa säljarna till att sälja fastigheten till föreliggande bud, utan det har stått dem helt fritt från att avstå från affären och anlita en annan fastighetsmäklare.

Någon grund för att betala skadestånd föreligger inte. Föreligger skada överhuvudtaget, har denna orsakats av NN.

### **NN har genmält:**

Mäklaren hävdar att han redan när han tog över uppdraget informerade honom om att priset är för högt. Det är inte sant. Tvärtom tyckte Mäklaren att priset var rimligt med tanke på marknaden och husets höga standard. Mäklaren nämnde även att priset sattes efter ett samråd med andra kollegor och hans chef. Beviset på allt detta är att Mäklaren skrev under ett nytt förmedlingsuppdragkontrakt med samma utgångspris.

Mäklaren tycker att beloppet som han krävt är oskäligt, trots att Mäklaren förmedlade hans fastighet till hans chefs dotter till ett pris som låg två miljoner kr under utgångspriset. En sådan person kan man inte lita på att bedöma vad som är skäligt och inte skäligt.

Han är en vuxen människa med stor erfarenhet och vet vad det innebär att någon utsätts för förtryck, psykisk misshandel och hot. Allt detta fick han uppleva från Mäklaren under försäljningen, när Mäklaren fick veta att huset såldes på grund av skilsmässa.

Han tycker inte att Mäklaren han räknas som en rak och transparant person när denne informerade honom någon timme innan de skulle skriva under köpekontrakt, med så lågt pris, att köparen var hans chefs dotter.

Att Mäklaren utnyttjade deras privata situation och spelade ett sådant spel tillsammans med sin chef är totalt oacceptabelt. Mäklarens beteende började visas direkt när denne fick veta att huset skulle säljas på grund av skilsmässa. Man behöver inte vara så smart för att konstatera vilken smutsig roll mäklaren har spelat i detta fall.

## NÄMNDENS BEDÖMNING

### *Allmänt om skadestånd*

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att han eller hon uppsåtligt eller av oaktsamhet har åsidosatt någon skadeståndssanktionerad regel i fastighetsmäklarlagen, dels att det har uppkommit en ekonomisk skada, dels att det finns ett orsakssamband mellan mäklarens åsidosättande och skadan.

Kravet på orsakssamband innebär i regel att åsidosättandet ska ha varit en nödvändig betingelse för skadans uppkomst. Eller med andra ord: skadan skulle inte ha uppstått om mäklaren hade agerat aktsamt. Orsakssambandet ska också vara adekvat. Det betyder att skadan ska vara en någorlunda typisk och förutsebar följd av åsidosättandet.

Det är normalt den skadelidande som har bevisbördan för samtliga dessa omständigheter: uppsåt eller oaktsamhet, orsakssamband och skada. Vad gäller orsakssambandet behöver detta inte alltid vara fullt styrkt utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

### *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.

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.

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.

#### *Särskilt om nedsättning av provision vid närståendeförmedling*

I 1984 års fastighetsmäklarlag var närståendeförmedling inte förbjuden, men lagen angav att mäklaren inte blev provisionsberättigad vid sådan förmedling. Numera finns det ett närings- och skadeståndsrättsligt sanktionerat förbud mot närståendeförmedling i 12 § fastighetsmäklarlagen. Det är därför inte självklart att den civilrättsliga sanktionen i 1984 års lag, totalt bortfall av provision, fortfarande ska anses gälla.

I den utredning som föregick den nu gällande fastighetsmäklarlagen, SOU 2008:6 s. 137, uttalades att mäklaren blir helt utan ersättning vid förmedling till närstående. I Svea hovrätts mål T 3881-13, som gällde förmedling till närstående, nedsattes dock provisionen endast från 65 000 kr till 45 000 kr. Utredningen och hovrättsdomen strider alltså mot varandra, men varken utredningen eller hovrätten analyserade frågan om rätt till provision vid närståendeförmedling närmare.

I rättsfallet NJA 2000 s. 629 ansåg Högsta domstolen (HD) att en s.k. svartmäklares provisionsanspråk visserligen skulle nedsättas, men inte till noll. Trots att svartmäklari är straffbart enligt 31 § fastighetsmäklarlagen, ansåg HD att svartmäklaren hade rätt till viss provision. Argumentet var att en nedsättning till noll skulle innebära en obehörig vinst för säljaren. Rättsfallet ger enligt nämndens mening stöd för att inte heller otillåten närståendeförmedling ska innebära att mäklaren helt blir utan provision, men att en nedsättning ska ske.

#### *Har Mäklaren ägnat sig åt otillåten närståendeförmedling?*

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen, som hänvisar till 4 kap. 3 § konkurslagen, får en mäklare inte förmedla en fastighet till en närstående. Med närstående menas bland annat en person som genom en ledande ställning har ett bestämmande inflytande över mäklarens verksamhet. Som närstående räknas även den som är närstående till en sådan person, exempelvis en nära släkting. Det innebär att om Mäklarens chef var en sådan person som genom en ledande ställning hade ett bestämmande inflytande över Mäklarens verksamhet, var även chefens dotter närstående till Mäklaren. I så fall hade han inte fått genomföra förmedlingen.

Vilka hör då till kretsen ”personer som genom ledande ställning har ett bestämmande inflytande över mäklarens verksamhet”? En arbetsgivare hör utan tvekan



dit. I den rättsliga litteraturen har anförts att till närståendekretsen hör även en verkställande direktör och, om ett företag är delat på flera avdelningar, cheferna för dessa om de har en så självständig ställning att de kan jämföras med en verkställande direktör i ett dotterbolag. Även arbetande styrelseledamot kan komma i fråga. Befattningshavare med mindre inflytelserik ställning, exempelvis en arbetsledare, faller däremot så gott som alltid utanför närståendekretsen.<sup>1</sup>

Mäklaren har uppgett att han och den person vars dotter köpte fastigheten båda är anställda i samma företag. Han har också uppgett att personen ifråga är kontorschef, men att de enligt hans uppfattning inte är närstående till varandra. NN har inte invänt mot dessa uppgifter. Nämnden finner att det på den föreliggande utredningen inte går att slå fast att kontorschefen var närstående i fastighetsmäklarlagens mening. Det är alltså inte visat att Mäklaren ägnade sig åt otillåten närståendeförmedling. Något skadestånd eller nedsättning av provisionen kan det därför inte bli fråga om på den grunden.

Nämnden vill tillägga följande. Även om det alltså inte är visat att Mäklaren ägnade sig åt otillåten närståendeförmedling, är det ändå klarlagt att han förmedlade fastigheten till sin chefs dotter, och NN har oemotsagd uppgett att Mäklaren informerade honom om detta först några timmar innan köpekontraktet skulle undertecknas. Även om det inte krävs enligt god fastighetsmäklarsed, är det bra om en mäklare lämnar sådan information i god tid före köpekontraktets undertecknande, inte minst för att undvika tvister. Nämnden har förståelse för att NN reagerade mot att Mäklaren inte gjorde detta.

*Är det visat att Mäklaren i något annat avseende åsidosatte sina skyldigheter?*

Av utredningen framgår att fastigheten marknadsfördes med ett utgångspris om 5 895 000 kr men att inga spekulanter visade intresse på den nivån; bud inkom endast på nivån drygt fyra miljoner kr.

Som nämnden uppfattar det har NN som enda grund för sitt krav gjort gällande att fastigheten såldes för ett pris som understeg det bedömda marknadsvärdet. NN har alltså inte ens påstått att Mäklaren skulle ha undanhållit spekulanter eller att han på något annat sätt orsakade att fastigheten såldes för ett lägre pris än vad marknaden egentligen var beredd att betala.

Nämnden tillägger att även om det som nämnts inte är visat att Mäklaren ägnade sig åt otillåten närståendeförmedling, kan det faktum att försäljningen skedde till

---

<sup>1</sup> Se Eugéne Palmér och Peter Savin, Konkurslagen, [Zeteo 180407], kommentaren till 4 kap. 3 §.

hans chefs dotter indirekt ge stöd för ett påstående om att han agerade felaktigt i andra avseenden; en mäklare kan ju ha anledning att vilja gynna en släkting till sin chef, även om de formellt sett inte är närstående. Men även med beaktande av detta har det inte visats att Mäklaren skulle ha agerat på ett sätt som kan medföra skadestånd eller nedsättning av provisionen.

---

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.