

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Saken

Rätt till provision

BESLUT

NNs yrkande avslås.

YRKANDEN M.M.

NN har, som det får förstås, yrkat att nämnden ska förklara att Mäklaren inte har rätt till provision eller annan ersättning för försäljningen av lägenheten nr 201 i Brf XX.

Mäklaren har bestridit yrkandet

BAKGRUND

Mäklaren har haft uppdrag att förmedla NNs bostadsrättslägenhet. Uppdraget var förenat med ensamrätt fram till den 4 juli 2018 och sades upp av NN den dagen. Samma dag, den 4 juli 2018, upprättades ett köpekontrakt varigenom NN överlät lägenheten till en YY.

GRUNDER

NN

Mäklaren lyckades inte sälja hennes lägenhet på tre månader. Cirka två veckor innan uppdragsavtalet löpte ut pratade ZZ, pappa till den blivande köparen YY, med hennes systerson AA om att YY ville flytta hemifrån. De hade inte kollat på några lägenheter, det var inget akut. Då berättade AA att hon skulle sälja sin lägenhet. ZZ och YY blev intresserade och på kvällen ringde ZZ till henne. Hon sa att det var [mäklarfirmen] som hade lägenheten till försäljning, men att de inte hade lyckats sälja den. Eftersom hon känner familjen så kom de hem till henne dagen efter på kvällen och tittade på lägenheten. De blev förtjusta och YY ville gärna köpa den. Eftersom det inte fanns några bud och ingen annan var intresserad så var det OK. Samma dag på förmiddagen anmäldes YY av sin mor till en visning veckan efter, men efter att de varit hos henne avanmälde modern via mejl. Det är enda kontakten de haft med [mäklarfirmen], de har inte ens talat med varandra.

[Mäklarfirmen] krävde att hon skulle betala arvudet på 25 000 kr eftersom YY anmält sitt intresse. Familjen hade inte ens tittat på Hemnet eftersom de inte letade lägenhet, utan det var på grund av att ZZ och AA talades vid som de fick reda på att hon skulle sälja.

Mäklaren

Av uppdragsavtalet följer att hennes uppdrag var förenat med ensamrätt till och med den 4 juli 2018. Överlåtelseavtalet som NN ingett till FRN är undertecknat den 4 juli 2018, det vill säga under den tid hennes uppdrag var förenat med ensamrätt. Hon har därför rätt till provision med stöd av ensamrätten.

Vidare är köparen YY en spekulant som anvisades av henne under uppdragstiden och som även fanns angiven i spekulantlistan. Köparen blev anmäld till den kommande visningen och avanmälde senare. Köparen, eller köparens mor, måste alltså ha varit inne på en annons för bostadsrätten för att få mäklarfirmens kontaktuppgifter och kunna göra en anmälan. Om överlåtelsen hade skett efter att hennes ensamrätt hade upphört, hade hon alltså ändå haft rätt till provision.

NN har genmält:

Det var hon, NN, som informerade YY om att det var [mäklarfirmen] som hade hennes lägenhet till försäljning. Det var därför YY och hans familj anmälde sig till visning och senare avanmälde sig. De hade, som hon tidigare uppgett, inte varit ute på Hemnet och aktivt sökt efter lägenhet. Det var en ren tillfällighet att de fick

reda på att hennes lägenhet skulle säljas eftersom YY:s pappa och hennes syster-
son är bekanta. Hon anser att Mäklaren inte är berättigad till något arvode ef-
tersom Mäklaren och [mäklarföretaget] överhuvudtaget inte haft något med kö-
paren att göra. Hon skötte hela affären själv.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet och upp-
dragsavtalet.

NÄMNDENS BEDÖMNING

För att en mäklare ska ha rätt till provision krävs som huvudregel att mäklaren har
anvisat köparen, det vill säga köparen ska ha fått kännedom om att bostaden var
till salu genom mäklarens verksamhet och inte på något annat sätt. Undantag gäl-
ler dock enligt 23 § 3 st. fastighetsmäklarlagen om mäklarens uppdrag är förenat
med ensamrätt och bostaden överlåts under ensamrättstiden. I så fall saknar det
betydelse om mäklaren har anvisat köparen eller inte.

I uppdragsavtalet angavs att det gällde med ensamrätt fram till den 4 juli 2018. Det
ingivna köpekontraktet undertecknades den 4 juli 2018, det vill säga under ensam-
rättstiden. Det innebär att det saknar betydelse om Mäklaren anvisade köparen
eller inte; hon har ändå rätt till provision med stöd av sin ensamrätt. NNs yrkande
kan därför inte bifallas.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Eva Nordin, Konsumentvägledarnas förening, 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. Den som har begärt ersättning av en fastighetsmäklare och är missnöjd med beslutet kan dock väcka talan i allmän domstol.