

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Försäkringsjuristen Marcus Nordenstam

Saken

Skadestånd, nedsättning av provision

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN har, som det får förstås, yrkat att nämnden ska fastställa att Mäklaren har ådragit sig skadeståndsskyldighet gentemot honom på grund av felaktig fördelning av köpeskillingen vid försäljningen av fastigheten XX.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

Mäklaren har förmedlat försäljning av en fastighet som ägdes till hälften av NN och till hälften av ett dödsbo. Delägare i dödsboet var NN och hans bror SS. Köpeskillingen uppgick till 645 000 kr.

Vid tillträdet betalades mer än hälften av nettoköpeskillingen till SS:s bankkonto. NN har gjort gällande att Mäklaren fördelade köpeskillingen felaktigt mellan honom och SS. Han anser att köpeskillingen skulle ha fördelats med tre fjärdedelar till honom.

GRUNDER

NN

Fastigheten köptes 1994 för 190 000 kr, fördelat på honom och hans far med 50/50. Efter faderns bortgång 2014 beslutade han sig så småningom för att sälja fastigheten.

Uppdraget lämnades till Mäklaren. Vid överlåtelsen kallades även hans bror att närvara då denne innehade 25 procent av fastigheten och han själv 75 procent. Försäljningssumman blev 645 000 kr och efter avdrag för mäklararvode, skulder m.m. kvarstod 350 000 kr att fördela. Hans del skulle då i första hand bli 175 000 kr. Resterande 175 000 kr skulle delas mellan honom och hans bror.

Han protesterade mot Mäklarens fördelning med hänvisning till att hans bror endast skulle ha 25 procent, men fick veta av Mäklaren att hela summan hade satts in på broderns konto. Varför fick han aldrig någon förklaring till, endast att brodern hade begärt det utan samråd med honom. Mäklarens handlande kan ses som trolöshet mot huvudman.

Detta vet han: att han har 50 procent plus arvedel 25 procent, vilket gör 75 procent. Brodern har då arvedelen 25 procent och absolut inget mer.

En förklaring kan finnas i följande: för länge sedan avled en bror till deras far och fadern fick ärva 340 000 kr som till största delen använde till rustning av hus och uthus. Kvarstående medel gick till familjens försörjning. 2014 avled hans far och efterlämnade då inga kontanta medel, men i dennes tidigare nämnda arv ingick även en traktor värderad till 12 000 kr och en motorsåg värd 2 000 kr. Detta arvegods lade hans bror beslag på utan att ersätta honom. Sedan krävde brodern att få ut arv efter fadern och ansåg då, enligt Mäklaren, att det var halva delen av försäljningssumman. Det fanns inget att ärva annat än fastigheten, som brodern inte hade någon del i förutom de 25 procentens arvedel.

Han har försökt att framställa händelsen så kortfattat som möjligt, och så sanningsenligt som det går. Vad han förstår så gick inte fördelningen rätt till och han hoppas på att få klarhet.

Några tankar om honom:

- Han är inte satt under förmyndare.
- Ingen överenskommelse har slutits mellan honom och hans bror.
- Ingen fullmakt har uppvisats för Mäklaren.
- Kontonummer har meddelats, så inget hinder fanns för insättning.
- Han har fortfarande rättshandlingsförmåga.
- Hans bror hade ingen juridisk rätt att stoppa utbetalningen.

Mäklaren

Informationen om hur pengarna skulle fördelas fick han av bröderna SS och NN. Han talade om för båda bröderna att de måste vara överens om hur pengarna skulle fördelas, alternativt upprätta ett konto i dödsboets namn så de senare kunde utreda hur pengarna skulle fördelas.

Han väntade med att skriva ut likvidavräkningar till dess båda bröderna var på plats på tillträdesdagen. På tillträdet var bröderna överens om att pengarna skulle fördelas enligt likvidavräkningen.

NN önskade få hjälp att reglera sina skulder, och de upptogs i likvidavräkningen. Han var även i kontakt med NN:s bank, samma bank som hade panträtt i fastigheten. Han informerade banktjänstemannen att denne skulle vara beredd på att snabbt öppna ett konto i banken i dödsboets namn ifall bröderna inte skulle vara överens om fördelningen. Banken var mycket angelägen att få till affären, så det var inga problem för banken att öppna ett nytt konto om det skulle behövas. Han förklarade även många gånger att ägarförhållandena var att NN ägde 50 procent av fastigheten och att dödsboet var ägare till 50 procent.

Cirka 14 dagar efter tillträdet ringde NN till honom och sa att han, NN, skulle ha mer pengar. Han, Mäklaren, svarade att han enbart hade fördelat pengarna enligt överenskommelsen mellan bröderna. NN ringde sedan närmast dagligen några dagar i följd. Han informerade NN om att denne måste anlita en boutredningsman. Han tog även kontakt med brodern SS för att få till ett möte mellan bröderna. Ett möte ägde rum och SS erbjöd att öppna ett konto i dödsboets namn och sätta över pengar. Han, Mäklaren, kontaktade även en boutredningsman, samma person som gjorde bouppteckningen efter brödernas avlidne far, och sa till NN att han fick föra

sin talan i en boutredning. Tyvärr blev resultatet av hans kontakt med boutredningsmannen att denne återkom till honom och sa att han inte kunde göra något mer eftersom det inte gick ordna något bra möte med bröderna och reda ut dödsboet.

Han grundar sitt bestridande på följande. Vid försäljningstillfället ägde NN 50 procent av fastigheten och dödsboet resterande 50 procent. Dödsbodelägare var enligt uppgift bröderna SS och NN. För att underlätta fördelning av köpeskillning och arv föreslog han att bröderna kunde öppna ett bankkonto i dödsboets namn dit köpeskillningen skulle utbetalas. Vid tillträdet hade bröderna dock instruerat honom att köpeskillningen skulle fördelas mellan dem med 50 procent vardera. NN ville även att dennes skulder skulle regleras och upptas i likvidavräkningen. I enlighet med brödernas önskemål och instruktioner upprättade han en likvidavräkning där det tydligt framgick hur köpeskillningen fördelades mellan bröderna. Enligt det material som NN bifogat i sin anmälan framgår det även tydligt att likvidavräkningen godkänkts av de båda bröderna.

Hur arvet ska fördelas mellan bröderna har han inga synpunkter på. Hans bedömning är att han uteslutande har agerat i enlighet med NN:s önskemål och instruktioner. Under en sådan omständighet att NN missförstått fördelningen av arv och köpeskillning torde det vara en fråga separat från honom då likvidavräkningen skrivits under och godkänkts av NN. Utifrån det som presenterats i ärendet kan han inte finna att han skulle ha brustit i sin skyldighet att agera i enlighet med god mäklarsed.

NN har genmält:

Han inser det meningslösa i att ta upp hela frågan, men han kan nedlåta sig till att beröra ett par meningar från Mäklarens jeremiad.

För det första har han aldrig hört talas om det s.k. dödsbokkontot och inte heller blev han informerad om att hans summa skulle sättas in på ett konto, men inte på hans konto. Men det är inte någon av dessa frågor han vänder sig mot utan exempelvis påståendet att han har begärt mera pengar. Det är inte sanningsenligt då han enbart begärt sina 80 000 kr enligt att diagram som Mäklaren ritade upp för honom och som såg ut enligt nedan.

[Skiss som visar följande. I en "första omgång" skulle NN få 175 000 kr. Därutöver skulle NN få 80 000 kr och SS 80 000 kr.]

Enligt detta skulle 160 000 kr fördelas och Mäklaren nämnde att så mycket skulle han ha, men så blev det inte. Förstå hans ilska – att inte få det som är hans på grund av en elak bror.

Hela frågan bygger på att om han får sina pengar finns det inte mer att diskutera. Andra spörsmål lämnar han därhän och kommer inte att ta upp dem igen.

Det är ju hans pengar och det enda som han har begärt, trots Mäklarens beskyllningar. Att han skulle ha ringt flera gånger om dagen i flera dagars följd är ett påhopp på honom personligen, Det troliga är att han ringde några gånger per månad.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontrakt och likvidavräkningar.

Av köpekontraktet framgår att fastigheten ägdes till hälften av NN och till hälften av dödsboet.

Av den externa likvidavräkningen framgår att NN och dödsboet gemensamt erkände sig ha mottagit köpeskillingen med avdrag för reglering av fastighetsavgift, sammanlagt 645 265 kr. Likvidavräkningen är undertecknad av NN och SS.

Av den interna likvidavräkningen framgår att nettot, efter lösen av lån och betalning av vissa skulder, uppgick till 306 640 kr. Vidare framgår att av det beloppet skulle 132 733 kr betalas till NN:s bankkonto och resterande 173 907 kr till SS:s bankkonto. Även denna likvidavräkning är undertecknad av NN och SS.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Utgångspunkten är att en mäklare ska verka för att köparen betalar till säljarsidans parter efter huvudtalet. Om det är två säljare som äger en fastighet med varsin hälftendel, ska mäklaren som utgångspunkt verka för att köparen betalar hälften av köpeskillingen till vardera säljaren. Säljarna kan dock komma överens om en annan fördelning sinsemellan.

Av utredningen framgår att fastigheten ägdes till hälften av NN och till hälften av ett dödsbo. Det innebär att Mäklaren, som utgångspunkt, skulle ha verkat för att köparen betalade hälften av köpeskillingen till NN och den andra hälften till dödsboet.

Som nämnts kan säljarsidans parter komma överens om en annan fördelning än den som följer av den ovan angivna utgångspunkten. Det är mäklaren som har bevisbördan för att säljarsidans parter har träffats en sådan överenskommelse, jfr FRN 4/18.

Den interna likvidavräkningen ger ett starkt stöd för att SS och NN var överens om att en del av köpeskillingen skulle användas för att betala vissa skulder och att det resterande nettot skulle fördelas med 132 733 kr till NN och med 173 907 kr till SS. Likvidavräkningen är undertecknad av båda bröderna och får anses ha godkänts av dem. Det är därmed inte visat att Mäklaren agerade felaktigt när han fördelade köpeskillingen enligt likvidavräkningen.

Nämnden tillägger att beslutet inte innebär att nämnden har tagit ställning i tvisten mellan NN och SS. Beslutet innebär endast att det inte är visat att Mäklaren agerade felaktigt när han fördelade köpeskillingen enligt den av bröderna undertecknade likvidavräkningen och att han inte har ådragit sig ersättningsansvar gentemot NN.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Tomas Söderblom, 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.