

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Saken

Skadestånd på grund av avtalsbrott

BESLUT

Nämnden förklarar att NN och YY inte har ådragit sig ersättningsskyldighet gentemot Mäklaren i samband med förmedlingen av fastigheten XX.

YRKANDE M.M.

NN och YY har, som de får förstås, yrkat att nämnden ska förklara att de inte har ådragit sig ersättningsskyldighet gentemot Mäklaren i samband med dennes förmedling av fastigheten XX.

Mäklaren har bestridit yrkandet och vidhållit sitt ersättningskrav.

BAKGRUND

Den 5 april 2018 gav NN och YY uppdrag åt Mäklaren att förmedla fastigheten XX. I uppdragsavtalet angavs 995 000 kr som utgångspris. Det angavs också att NN och YY accepterade utgångspriset som ett tänkbart försäljningspris.

Någon försäljning kom inte till stånd och den 29 maj 2018, under ensamrättstiden, hävdades uppdragsavtalet av Mäklaren. Han tillställde därefter NN och YY en faktura

om 11 291 kr inklusive moms. Fakturan avsåg de utlägg som Mäklaren och hans företag hade haft i samband med förmedlingen.

GRUNDER

NN och YY

När de skulle diskutera försäljningspriset visste de att Mäklaren hade förmedlat deras grannes fastighet för ett år sedan. Mäklaren berättade att grannens utgångspris var 800 000 kr och att fastigheten såldes för 1 260 000 kr. De kom överens om att accepterat pris inte skulle understiga grannens. De tyckte att det av Mäklaren föreslagna utgångspriset om 995 000 kr var för lågt – taxeringsvärdet var 962 000 kr – men de ville inte störa hans försäljningstaktik.

En överlåtelsebesiktning genomfördes där inga allvarliga anmärkningar noterades och försäljningen inleddes. En kort tid därefter meddelade Mäklaren att ett bud på 995 000 kr hade inkommit. De avvisade budet som för lågt då de tidigare hade sagt att de inte ville sälja under grannens pris. Mäklaren sa då upp förmedlingsuppdraget under ensamrättstiden och hänvisade till kontraktsbrott. Han skickade sedan en faktura till dem på 11 291 kr.

De har svårt att förstå varför de ska betala för en misslyckad förmedling och där Mäklaren själv sagt upp uppdraget. Det framgår inte heller av förmedlingsuppdraget under paragrafen "Ersättning för utlägg". Där står att "utöver provision och annonsering på Hemnet tillkommer inga kostnader för uppdragsgivaren." Annonseringen på Hemnet har de betalat för.

Mäklaren

Han träffade NN och YY på fastigheten den 5 april 2018 för genomgång och intag samt tecknande av förmedlingsuppdrag. Vid detta möte bedömde han värdet på fastigheten till 975 000 - 1 200 000 kr. Han föreslog att utgångspriset skulle sättas till 995 000 kr, vilket NN och YY accepterade. Det angavs också i uppdragsavtalet.

Vad NN och YY har tagit upp gällande grannfastigheten och dess prisutveckling stämmer. Därefter går deras meningar isär. Han hade aldrig accepterat att ingå förmedlingsuppdraget om inte uppdragsgivaren hade accepterat utgångspriset i uppstarten av förmedlingen. NN och YY:s vinkling är en efterhandskonstruktion som inte diskuterades under mötet vid förmedlingsuppdragets ingående. Dessutom visade den besiktning som utfördes senare på saker som påverkade marknadsvärdet negativt.

Efter annonserad visning den 21 april 2018 med två spekulanter inkom en av spekulanterna med ett bud på utgångspriset 995 000 kr. NN och YY sa då att de inte skulle acceptera en försäljning till ett pris under 1 300 000 kr, detta skedde den 30 april. Han påtalade att det blev väldigt konstigt att plötsligt inte acceptera ett tidigare överenskommet försäljningspris. Han påtalade även att det stred mot ingånget avtal.

Det bestämdes att prisen skulle höjas för att inte "lura" dit eventuella spekulanter i tron att de kunde köpa fastigheten för utgångspriset. Efter genomförd höjning av utgångspriset efterfrågades inte fastigheten för visning av spekulanter. Han sa då upp förmedlingsuppdraget på grund av avtalsbrott och skickade en faktura på sina och företagets faktiska utlägg.

Han kan inte se annat än att NN och YY själva genom svikligt agerande har ådragit sig ersättningsskyldighet.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat uppdragsavtalet, en hävningsförklaring och en faktura avseende utlägg från Mäklaren samt ett besiktningsprotokoll.

I uppdragsavtalet angavs bland annat följande.

"För förmedlingsuppdraget gäller som utgångspris 995 000 kr, vilket uppdragsgivaren har accepterat som ett tänkbart försäljningspris. Detta kan komma att överskridas eller underskridas efter överenskommelse med uppdragsgivaren."

[...]

"Ersättning för utlägg: Utöver provisionen och annonsering på Hemnet tillkommer inga kostnader för uppdragsgivaren."

[...]

"Skulle uppdragsgivaren under den tid uppdraget är förenat med ensamrätt säga upp eller avbryta uppdraget i förtid kan detta föranleda ersättningsskyldighet för uppdragsgivaren."

[...]

”Om uppdragsgivaren säger upp uppdraget under den tid det är förenat med ensamrätt kan fastighetsmäklaren ha rätt till skadestånd. Det innebär i normalfallet att uppdragsgivaren ska betala ersättning för faktiska kostnader som fastighetsmäklaren haft med anledning av uppdraget, exempelvis kostnader för annonsering, resor och direkta utlägg. Har uppdragsgivaren förfarit svikligt kan mäklaren ha rätt till full provision”

I en hävningsförklaring den 29 maj 2018 skrev Mäklaren bland annat följande till NN och YY.

”Jag som ansvarig mäklare bedömer ej förmedlingsuppdraget kunna fullföljas på grund av er förändring av ingånget avtal under avtalstiden och häver härmed avtalet pga av ert kontraktsbrott.”

NÄMNDENS BEDÖMNING

Bakgrund och rättslig reglering

Ett mäklaruppdrag är normalt ett rent s.k. riskavtal. Om fastigheten inte överlåts får mäklaren i regel ingen ersättning alls, även om mäklaren har lagt ner ett betydande arbete. Omvänt gäller att om fastigheten överlåts har mäklaren i regel rätt till full provision, även om mäklarens arbetsinsats var minimal. Riskavtal innebär att mäklaren ibland gör goda affärer och ibland dåliga, och tanken är att det ska jämnas ut över tid. Lite tillspetsat skulle man kunna säga att de säljare vars fastigheter blir överlåtna i någon mening subventionerar de säljare som inte lyckas – eller kommer fram till att de inte vill – överlåta sin fastighet. Eller annorlunda uttryckt: det arvode som mäklaren får vid de lyckade förmedlingarna ska täcka även de misslyckade.

En mäklare har möjlighet att få ersättning för sina utlägg även om uppdraget inte leder fram till någon försäljning, men det måste parterna i så fall avtala särskilt om, se 23 § 4 st. fastighetsmäklarlagen. Om det finns en sådan klausul i uppdragsavtalet, minskar det riskmomentet i mäklarens uppdrag.

Om ett mäklaruppdrag ingås med ensamrätt är parterna i princip bundna till varandra under ensamrättstiden. Mäklaren har i och för sig ingen rätt att kräva att få fullfölja uppdraget, och uppdragsgivaren kan inte heller tvinga mäklaren till detta, men en uppsägning under ensamrättstiden kan leda till ekonomiska konsekvenser för den uppsägande parten i form av skadestånd. Undantag gäller om motparten har begått ett sådant väsentligt avtalsbrott som ger den andra parten rätt att häva avtalet. I så fall är det den hävande parten som kan ha rätt till skadestånd.

Bedömningen i detta fall

Nämnden konstaterar att uppdragsavtalet ingicks mot provision och att det inte innehöll någon bestämmelse som gav Mäklaren rätt till ersättning för sina utlägg om det inte blev någon provisionsgrundande försäljning. Mäklaren har alltså inte rätt till ersättning på den grunden. (Nämnden anmärker här att den ersättning för annonsering på Hemnet som nämns i uppdragsavtalet inte betalas till Mäklaren utan till Hemnet Service HNS AB enligt ett separat avtal mellan detta företag och säljaren.)

Uppdragsavtalet löpte med ensamrätt från den 5 april till den 3 juli 2018. Det hävdades av Mäklaren den 29 maj 2018, det vill säga under ensamrättstiden. Frågan gäller om NN och YY hade gjort sig skyldiga till ett sådant väsentligt avtalsbrott som gav Mäklaren rätt att häva uppdragsavtalet och, om så var fallet, om han har rätt till skadestånd med det fakturerade beloppet.

En första fråga är om parternas avtal har något att säga i saken. I det skriftliga uppdragsavtalet angavs att utgångspriset om 995 000 kr accepterades av NN och YY som ett tänkbart försäljningspris. NN och YY har inte visat att parterna kom överens om något annat än vad som angavs i det skriftliga avtalet. Nämnden utgår således från att parterna var överens om ett utgångspris om 995 000 kr och att NN och YY hade accepterat detta som ett tänkbart försäljningspris. Utgångspunkten för ett mäklaruppdrag är emellertid att säljaren inte har någon som helst skyldighet att sälja fastigheten. Det gäller oavsett vilka (rationella eller irrationella) skäl säljaren kan tänkas ha för att inte vilja sälja, se prop. 1983/84:16 s. 46. Att parterna i detta fall avtalade om 995 000 kr som ett tänkbart försäljningspris medför inte att den nu angivna utgångspunkten rubbas. Som anges i avtalet var det fråga om ett *tänkbart* försäljningspris, det vill säga det fanns ingen skyldighet att sälja för det priset. Den aktuella avtalsklausulen torde dessutom ha haft ett helt annat syfte än att tvinga säljaren att sälja, den infördes i mäklarnas standardavtal för att skydda mäklarna mot påståenden om s.k. lockpris (Med lockpris menas bland annat ett utgångspris som väsentligt understiger det pris som säljaren kan tänka sig att acceptera.)

Sammanfattningsvis hade NN och YY ingen skyldighet att sälja fastigheten för det erbjudna priset 995 000 kr, och inte för något annat pris heller. De begick alltså inget avtalsbrott mot Mäklaren genom sin vägran att sälja. Av det följer att Mäklaren inte har rätt till skadestånd för sina utlägg.

Nämnden tillägger att *om* det hade funnits en klausul i uppdragsavtalet som tvingade NN och YY att sälja fastigheten till ett visst pris, vilket det alltså inte fanns, skulle en sådan klausul sannolikt ha ansetts ogiltig i konsumentsammanhang.

Övrigt

Även om det saknar betydelse för tvisten vill nämnden påminna om att en mäklare som säger upp ett förmedlingsuppdrag, eller som får sitt uppdrag uppsagt av säljaren, ska överlämna en journal och i förekommande fall en budgivningslista till säljaren, se 20 § fastighetsmäklarlagen. Om mäklaren vill förbehålla sig rätt till provision om fastigheten överlåts till en av mäklaren anvisad spekulant ska även detta anges, se 22 § fastighetsmäklarlagen. I sådant fall bör mäklaren även överlämna en spekulantlista.

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.