

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Saken

Nedsättning av provision

BESLUT

NN har inte rätt till nedsättning av provisionen.

YRKANDE M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 45 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

GRUNDER

NN har i huvudsak anfört följande.

Han sålde en fastighet i X-köping förra hösten. Vid försäljningen valde han mellan att anlita (...) eller en etablerad mäklare på plats. Han valde det sistnämnda och tänkte att detta skulle gå smidigt.

Han hade tre olika mäklare på ärendet, vilket i sig gjorde det rörigt. En mycket oerfaren mäklare blev satt ensam på att sälja hans hus, en mycket trevlig mäklare men

som saknade erfarenhet. Han tyckte synd om henne som blev satt i denna situation utan stöd.

Mäklaren som tog över var mycket dåligt påläst på området, under prispförhandlingarna fick han, NN, lägga fram argument om skolor och förskolor som fanns i närheten.

Vid kontraktsskrivningen hade han gjort klart för Mäklaren att pengarna skulle föras till hans sambos bank för att underlätta deras nästa affär. Han fick till svar att det inte var några problem. Det slutade med att han själv fick ordna allt med den betalande banken mitt under kontraktsskrivningen, för Mäklaren hade inte pratat med banken. Detta ledde till att det blev förseningar och problem för hans nästa affär. Mötet med mäklaren som han skulle köpa sin nya bostad av fick flyttas till kvällstid, vilket inte var lätt att lösa.

När handpenningen skulle betalas blev den fyra dagar försenad, det berodde på att Mäklaren inte skickade in papper till hans bank i tid.

Det blev trassel med Skatteverket, men det är det lilla i det hela. Mäklaren misslyckades två gånger med att fylla i ett uppskov via blankett K5 på vinstskatten, vilket leder till att han får betala cirka 290 000 kr i skatt istället för cirka 240 000.

Med facit i hand hade det nog varit enklare att anlita (...). Försäljningssumman hade nog blivit högre också. Yrkandet om 45 000 kr avser Mäklarens arvode om 60 000 kr jämfört med de 15 000 kr det hade kostat att anlita (...).

Mäklaren

Han förstår inte vilket ansvar han har som mäklare gällande att handpenningen inte sattes in i tid. Enligt köpekontraktet är det köparens ansvar att betala handpenningen i rätt tid.

Slutlikviden sattes in på det kontot som angavs och som även står på likvidavräkningen som NN skrev under.

Innehållet i deklaraionsblanketten K5 baserades på de uppgifter han fick från NN med undantag för sådana avdrag som inte är avdragsgilla. NN ville bland annat göra avdrag för "utköp av exfru". Han upplyste NN om att det inte är en avdragsgill kostnad.

NN har i huvudsak genmält följande:

Mäklaren har inte svarat på en enda fråga han ställt. I och med detta får han väl anse att Mäklaren håller med honom i det han påpekat. Men han förtydligar:

Mäklaren lovade att skicka in kontraktet till SBAB så att de skulle kunna betala ut handpenningen. Det gjorde han, Mäklaren, inte i rätt tid, vilket ledde till fördröjning av handpenningen.

Slutlikviden sattes in rätt dag, men på grund av att Mäklaren inte löste problemet med att pengarna skulle in på Swedbank (hans sambos bank) istället för SEB (hans bank), vilket han hade lovat att det inte var några problem, blev det timmars försening, vilket gav dem problem vid köp av deras nästa bostad. Att det löstes var hans egen förtjänst då Mäklaren satt som ett frågetecken när SBAB vägrade att betala ut slutlikviden till Swedbank. Han fick sätta sig i förhandling med SBAB och hitta en väg igenom detta hinder. Trots att han dubbelkollade med Mäklaren, och denne lovade att det inte fanns något problem, så hade Mäklaren tydligen inte utfört sina uppgifter.

Han har inte nämnt något om den summan han löste ut sin före detta fru med. Han ställde en fråga om detta och fick till svar att det inte gick att göra avdrag på, vilket han accepterade.

Han hävdar fortfarande att värdet tjänsten som levererades inte når upp till arvods nivå, då han själv fick genomföra många av de uppgifter som Mäklaren lovade att genomföra.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet, likvidavräkningen och en ifylld deklarationsblankett K5.

NÄMNDENS BEDÖMNING*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.

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.

Bedömningen i detta fall

Nämnden har vid två tillfällen förelagt NN att förtydliga sina påståenden. Han har gjort gällande flera fel i mäklartjänsten, men endast en del av de påstådda felen har konkretiserats. Exempelvis beträffande den påstått felaktiga kapitalvinstberäkningen finns endast ett påstående om att den var felaktig; det har inte angetts vad felet skulle bestå i. Någon bevisning som styrker de påstådda felen har NN inte heller gett in.

Som angetts ovan är det uppdragsgivaren som har bevisbördan för ett påstående om att mäklaren har åsidosatt sina skyldigheter. Mot Mäklarens förnekande har NN inte uppfyllt denna bevisbörda. Hans anspråk ska därför avslås.

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.