

**Anmälare**

NN

**Motpart**

Mäklaren

**Saken**

Nedsättning av provision

---

**BESLUT**

NN har inte rätt till nedsättning av provisionen.

---

**YRKANDEN M.M.**

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 35 000 kr jämte, som det får förstås, ränta enligt 6 § räntelagen från den 5 juli 2018.

Mäklaren har bestridit kravet.

**BAKGRUND**

Mäklaren har haft NN:s uppdrag att förmedla del av fastigheterna X-köping (...) 1:1, 3:1, 3:2 och 3:3. Området överläts genom köpekontrakt den 3 juli 2018 för 2 800 000 kr.

NN har ansett att Mäklaren begick vissa fel och att provisionen därför ska sättas ned.

## GRUNDER

### NN

Mäklaren utförde inte sitt uppdrag med den skicklighet som man kan förvänta sig av en mäklare. Trots att hon påtalade brister i utförandet av tjänsten och meddelade att hon inte var villig att betala avtalat arvode, gjorde Mäklaren ändå avdrag på köpeskillingen på hela det avtalade arvodet.

Yrkandet avser mellanskillnaden mellan avtalat arvode om 2,5 procent och skäligt arvode för utfört arbete om 1,5 procent.

#### *Utveckling av anmälan*

Hon anlät Mäklaren i början 2018 för att sälja en del av en jordbruksfastighet. I förmedlingsavtalet överenskoms ett försäljningsarvode om 2,5 procent av köpeskillingen exklusive moms om köparen tillträdde inom tre månader från köpekontraktets undertecknande. Köpekontraktet undertecknades den 3 juli 2018 med en köpeskillning om 2,8 miljoner kronor och tillträdet skedde inom tremånadersperioden.

Under försäljningsprocessen framförde hon klagomål på Mäklarens utförande av mäklaruppdraget. Inför kontraktsskrivningen var det flera utestående frågor som hon trots tidigare telefon- och mejlfrågningar inte hade fått besvarade. Detta gjorde att hon kallade till ett möte med Mäklaren som ägde rum den 29 juni. Då gick de igenom utkast till köpekontrakt och redde ut utestående frågor. Mäklaren skulle därefter återkomma med ett slutligt köpekontrakt. Hon fick ett reviderat köpekontrakt på eftermiddagen den 29 juni, efter mötet. Vid genomgång av detta köpekontrakt framkom att det fanns felaktigheter. Hon påtalade detta i ett mejl till Mäklaren den 30 juni. Det rörde sig främst om följande:

- Kontraktet innehöll en felaktig karta över området som försäljningen avsåg. Det felaktiga området avsåg ett näraliggande område som hon hade funderat på att stycka av till fyra tomter och sälja vid ett senare tillfälle. Kontraktet omfattade alltså ett större område än vad hon ville sälja. Att detta var den tänkta slutversionen av köpekontraktet framgår av Mäklarens följemejl till kontraktet.
- På området hon skulle sälja fanns en arrendeupplåtelse som skulle sägas upp vid försäljningen. Mäklaren skulle ta fram uppsägningshandlingen. Vid mötet den 29 juni efterfrågade hon att få se uppsägningshandlingen. Mäklaren skulle

återkomma med den inför kontraktsskrivningen den 3 juli. Hon fick ingen uppsägningshandling i samband med att hon fick den slutliga versionen av köpekontraktet.

- Det framkom under försäljningsprocessen att Mäklaren, utan att nämna detta för henne, hade ändrat omfattningen av området som skulle säljas. Hon upptäckte detta vid en jämförelse av två olika kartor som låg till grund för försäljningen.

I mejlet den 30 juni framförde hon också andra brister i utförandet av hans arbete. Mot bakgrund av bristerna angav hon att hon inte var villig att betala det fulla avtalade arvudet och att ett skäligt arvode för Mäklarens utförda arbete var 1,5 procent av köpeskillingen exklusive moms.

Detta var alltså några dagar före dagen för kontraktsskrivandet den 3 juli. På kvällen den 2 juli hade hon fortfarande inte fått se köpekontraktet i reviderat skick eller uppsägningshandlingen, vilket framgår i ett mejl som skickades till Mäklaren på kvällen den 2 juli.

Vid kontraktsskrivningen den 3 juli tog hon upp frågan om nedsättning av arvudet och meddelade på nytt att hon inte var villig att betala fullt arvode. Mäklaren sa då att han på nytt skulle läsa hennes mejl från den 30 juni och därefter skriftligen återkomma till henne med besked om hur han såg på frågan. Hon hörde därefter inget från Mäklaren förrän den 5 juli, då han meddelade i mejl att han mottagit köpeskillingen från försäljningen och att han gjort en likvidavräkning där han gjort avdrag för avtalat arvode om 2,5 procent exklusive moms. I ett mejl den 9 juli påpekade hon att Mäklaren, trots att hon före köpeskillingen betalades hade reklamerat utförandet av hans tjänst, hade tagit fullt betalt för sitt arbete. Detta dessutom utan att dessförinnan bemöta kravet på nedsättning av arvudet så som han utlovat att göra. I samma mejl efterfrågade hon återbetalning av yrkad mellanskillnad i arvode. Mäklaren återkom i mejl den 28 augusti i vilket det framgår att han inte avser att återbetala något.

### **Mäklaren**

NN med familj träffade han första gången på hans kontor i Stockholm, där karta upprättades den 10 november 2017. De kom överens om att han tillsammans med ZZ, som NN hade samarbete med, skulle göra en bedömning av vilka delar av fastighetsinnehavet som var lämpligt att sälja samt vilka områden och var avgränsningar skulle ske. Han och ZZ såg risker och möjligheter med bl.a. vägen. Han skulle göra en bedömning om försäljningsobjektet skulle innehålla hus och byggnader

samt rekommendera säljbara enheter, vilka skulle vara möjliga att bilda fastigheter av. Hans rekommendation var att sälja den öppna marken (åker, åkerholmar och betesmark) först, till en lantbrukare i bygden. Därefter de två bostadsbyggnaderna med tillhörande ekonomibyggnader som två separata "hästgårdar" enligt ingivna kartor. Samma kartor användes i objektbeskrivningen till "Större åkerskifte för reglering". Nämnda objektsbeskrivning godkändes av NN den 25 april 2018. Det är korrekt som NN uppgett att den tänkta slutversionen av kontraktet innehöll den kartbild som hon den 25 april godkände att ha i objektbeskrivningen. Han vill här dock betona att han dels skrivit "kontrollera om något ännu är oklart och behöver förändras" samt att frågan om kartan absolut hade uppdagats vid kontraktsskrivningen. Det är inte förrän köpare och säljare undertecknat ett felaktigt kontrakt som eventuell skada kan anses ha skett. Till köparen har enbart den nyritade kartan sänts som gjordes om den 29 juni 2018 i X-köping, exklusive tomterna med "Ansökan om fastighetsreglering". Den karta som NN hänvisar till, med fyra tomter och objektet inritat, har alltså uppkommit samma dag, den 29 juni 2018, då de träffades en halv dag hos ZZ i X-köping. Där diskuterades avgränsningar i norr som avvek från objektsbeskrivning.

I anmälan anges att det fanns en arrendeupplåtelse som skulle sägas upp vid försäljningen och att han skulle ta fram uppsägningshandlingen. Det stämmer inte. På grund av fastighetsmäklares krav på oberoende uppmanades NN att anlita LRF Konsults arrendeombudsman i Stockholm, XX, att företräda henne och skapa ett skriftligt jordbruksarrendeavtal och uppsägning. Se även köpekontraktets § 10. NN anlidade efter uppmaning XX för ändamålet.

Förslag till uppdragsavtal upprättades och översändes med en provision om fyra procent exklusive moms. Diskussioner uppstod om vad som ingick och NN påtalade att det var för dyrt. Nytt avtalsförslag översändes med tre procents provision. Eftersom det föreslagna uppdraget avsåg del av fastigheter skulle köparen med stor sannolikhet fastighetsreglera området till sin fastighet i närområdet. Det innebär att mäklararvodet skulle förfalla till betalning först tidigast 2019. Efter diskussioner ändrades uppdragsavtalet igen till 2,5 procent om tillträde skedde under 2018. Tillträdet har ägt rum 2018 och det totala arvodet blev 70 000 kr exklusive moms. Det är långt under genomsnittsarvodet för fastighetsförmedling av komplex art, som denna förmedlingstjänst utgör.

Som mäklare insåg han att det fanns olika saker som inte var helt klara men som de skulle diskutera och enas om, bl.a. gränsen i norr. Köparen kontaktade honom

och ville göra en ny dragning i norr, som också blev den slutgiltiga kartan till kontraktet. Arrendet och jaktupplåtelsen behövde diskuteras, där NN tyckte att hon skulle ha hela arrendesumman för båda upplåtelseerna.

Beträffande uppsägning av arrende kunde NN använda sig av den uppsägningsmall hon fick av XX. Men varför säga upp en arrendator som är köpare? Köparen hade villkorat sitt sista bud med att tillträde skulle ske samma vecka och senast den 5 juli 2018. Avräkning av intäkter och kostnader reglerades i köpekontraktets § 6.

Efter kontraktsskrivningen den 3 juli 2018 hade de en diskussion om avdrag på provisionen. Han svarade att han ansåg att förmedlingsuppdragets punkter var uppfyllda. De diskuterade vidare om saker som inte behövde ingå i kontraktet och kartans innebörd i fastighetsregleringen, där gränsavvikelser upp till tio procent ska tålas utan prisjustering. Han har haft kontakt med flera intressenter men det fanns bara en budgivare. Han har annonserat enligt avtalet, gjort vykortsutskick till grannar samt till vissa aktiva jordbrukare i området och också ringt.

#### **NN har genmält:**

Mäklaren tycks mena att olika försäljningsområden har varit aktuella under processen med försäljningen. Det stämmer inte. Det har aldrig varit aktuellt att tomterna/byggnaderna skulle omfattas av försäljningen. Hon har alltså aldrig godkänt att den aktuella kartan skulle vara med i prospektet. Kartorna i det slutliga prospektet visade det rätta området. Däremot inkluderade Mäklaren en annan karta när han mejlade henne slutversionen av köpekontraktet inför kontraktsskrivningen. Denna karta omfattade inte bara den öppna marken som skulle omfattas av försäljningen (åker och betesmark) utan också den del där det står byggnader, som inte skulle omfattas av försäljningen. Att använda en felaktig karta i slutversionen, nära inpå kontraktsskrivning, och hoppas på att felet ska upptäckas under själva kontraktsskrivningen, kan inte anses uppfylla vad man kan förvänta sig av en fastighetsmäklare vad gäller skicklighet och noggrannhet. Att hon upptäckte felet och att det därmed inte ledde till någon skada, spelar därför ingen roll för hennes yrkande om nedsättning av arvodet. Värdet på den fastighet som såldes uppgick till flera miljoner kronor. Faktum kvarstår att det fanns en verklig risk att försäljningen rent faktiskt skulle komma att omfatta mer mark än vad avsikten var. Dessutom anlidade hon Mäklaren för att ansvara för att genomföra försäljningen på korrekt sätt, det ingick i hans uppdrag att säkerställa att försäljningsområdet omfattade vad de kommit överens om.

Vad gäller uppsägningen av arrendeavtalet så anlidade hon inte XX för att upprätta denna handling, utan endast själva arrendeavtalet. Det har aldrig framkommit i

kommunikationen mellan henne och Mäklaren att XX skulle ha varit aktiv i framtagandet av uppsägningshandlingen. Hon fick del av uppsägningshandlingen på kvällen den 2 juli, det vill säga dagen före kontraktsskrivningen i ett mejl från Mäklaren. Han skrev inget i det mejlet om att det skulle ha varit XX som upprättade handlingen. Det var alltså Mäklaren som var ansvarig för att ta fram uppsägningshandlingen.

Att köparen ville göra en mindre justering av dragning av gränsen i norr blev känt för henne först strax innan de skulle träffa köparen för att skriva under kontraktet. Fördelningen av intäkter och kostnader gällande arrendet och jaktarrendet framgick av kontraktet, och parterna hade samsyn kring detta vid kontraktsskrivningen. Parterna har också följt fördelningen enligt kontraktet.

Vad gäller diskussionen om avdrag på arvode den 3 juli 2018 sa Mäklaren vid det tillfället att han skulle återkomma till henne efter att ha läst hennes tidigare mejl på nytt. Det råder ingen tvekan om att det var detta som samtalet landade i. Som hon har beskrivit återkom Mäklaren dock aldrig till henne för att föra diskussionen vidare. I stället meddelade han endast senare att han hade gjort avdrag på köpeskillingen för sitt arvode i enlighet med kontraktet och utbetalade i samband med det resterande köpeskillning till henne.

## UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet, kartor, uppdragsavtalet och de mejl som refererats ovan.

## 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.

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.

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.

Som nämnts anges i 24 § fastighetsmäklarlagen att någon nedsättning inte ska ske om åsidosättandet framstår som ringa. I förarbetena framhöll regeringen att det inte var förenligt med det praktiska livets krav om nedsättning skulle aktualiseras vid bagatellartade försummelse, se prop. 1983/84:16 s. 25 f. Med ringa åsidosättande menas sådana misstag som inte medför att värdet av mäklartjänsten minskar i någon egentlig mening.

#### *Bedömningen i detta fall*

Av köpekontraktet framgår att köpeskillingen skulle betalas till Mäklarens klientmedelskonto. I uppdragsavtalet anges att Mäklaren hade rätt att lyfta arvodet från klientmedelskontot. Mäklaren agerade alltså inte fel när han kvittade sin provisionsfordran mot NNs fordran på köpeskillingen. Att NN dessförinnan hade begärt nedsättning av provisionen saknar betydelse. En annan sak är att kvittning alltid sker på egen risk; det kan senare visa sig att mäklaren inte hade rätt till (hela) det kvittade beloppet.

Det är ostridigt att den slutliga utformningen av köpekontraktet blev korrekt. Det samma gäller, som nämnden uppfattat det, uppsägningen av arrendet. Att det finns vissa fel i tidiga versioner av ett köpekontrakt som säljaren och mäklaren gemensamt får korrigera utgör normalt inget fel i mäklartjänsten. Det gäller inte minst vid mer komplexa affärer som det ofta är fråga om vid avstyckning av jordbruksfastigheter. NN:s krav kan därför inte bifallas.

---

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.