

**Anmälare**

NN och YY

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Förbundsjuristen FA

**Saken**

Nedsättning av provision

---

**BESLUT**

Mäklaren rekommenderas att betala 48 500 kr till NN och YY.

---

**YRKANDE M.M.**

NN och YY har yrkat att Mäklaren ska betala 48 500 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

**BAKGRUND**

NN och YY anlidade Mäklaren för att förmedla försäljning av jordbruksfastigheten XX. Köpekontrakt tecknades med ett aktiebolag som köpare. Inför tillträdet upptäckte en banktjänsteman att förvärvet krävde tillstånd enligt jordförvärvslagen. Då det ansågs osannolikt att bolaget skulle få ett sådant tillstånd kom köpet aldrig att genomföras. Köpekontrakt tecknades senare med aktiebolagets företrädare

som köpare. Vid den tidpunkten hade NN och YY sagt upp Mäklarens förmedlingsuppdrag och köpekontraktet upprättades av en annan fastighetsmäklare.

## GRUNDER

### NN och YY

Problemen började när budgivningen kom igång och de ville att det skulle märkas ut som "Budgivning pågående" på Hemnet och Blocket. Dessutom ville de ha en öppen budgivning. Det tog över en vecka innan det kom upp på Hemnet och Blocket, och då hade de även hunnit få frågan om de kunde fixa det själva om de inte ville vänta. Budgivningen blev dessutom inte öppen utan sluten, men efter en veckas tjat och irritation orkade de inte bry sig om det längre.

Till slut kom det en spekulant via YY:s far. Denne lade ett bud som de beslutade att anta. Några dagar senare ringde mäklaren till dem och sa att köparen hade betalat in handpenningen på 177 000 kr, trots att inget kontrakt skrivits. Depositionsavtal finns fortfarande inte och varken de eller köparen fick något kvitto på handpenningen.

Ytterligare ett tag senare ringde mäklaren och ville att de skulle kontakta kommunen och fråga om bygglov var möjligt för köparen. NN upplyste mäklaren om att det inte går att göra så; för att få besked måste man söka bygglov eller förhandsbesked. Mäklaren ville ändå att skulle ringa och fråga. Mäklaren påstod att köparen var rädd att bli behandlad annorlunda av kommunen eftersom han var stockholmare. De ställde upp och frågade kommunen, som naturligtvis inte kunde ge det svar köparen/mäklaren ville ha eftersom bygglov/förhandsbesked måste sökas. Kommunen kunde ändå säga att inga nya regler hade kommit till sen de sökte och fick beviljat bygglov några år tidigare. De mejlade det till mäklaren och gav samtidigt rådet att köparen kunde kontakta kommunen själv. Då krävde mäklaren att svaret från kommunen skulle biläggas köpekontraktet. Det kändes jättekonstigt, som att de skulle bli tvungna att lova något de inte kunde lova. De vägrade och hänvisade till att de erbjöd en klausul om att få igenom förhandsbesked före köp, men det nyttjades inte.

YY åkte ner till gården för att städa före tillträdet; de bor utanför X-köping och har cirka 45 mil till gården. Per telefon sa mäklaren innan YY for ner att de skulle plocka bort alla grejer men att städningen inte behövde vara jättenoga. När YY började bli klar frågade de om gödseln som fanns i byggnader och gödselplatta, om köparen ville ha det utskottat på plattan eller om det kunde ligga. Den frågan blev väldigt

utdragen och stressande, så pass att de funderade på att avbryta affären. Kravet var att allt skulle bort från gården, det fick inte ligga kvar nånstans på fastigheten, vilket de inte hade möjlighet att tillmötesgå. Man får inte lägga gödsel var som helst och de hade inga spridningsavtal med nån annan markägare, de var tvungna att följa svensk lagstiftning. Mäklaren svarade dem inte alls eller med samma svar, att allt ska bort. Mäklaren bad dem också att kontakta köparen själva, vilket de också gjorde, men köparen valde att svara till mäklaren. Mäklaren ville dock inte ta i frågan för, som han uttryckte det "jag vill att ni gör klart detta med köparen så det inte blir ngt missförstånd och att jag blir beskylld för att ha gjort något fel".

I samma veva fick de hem köpekontraktet, påskrivet av köparen två veckor tidigare och bara ett exemplar. Enligt mäklaren hade köparen bara returnerat ett exemplar och sa då åt dem att kopiera och skriva under och skicka tillbaks till honom. De vägrade detta och hänvisade till en text från Mäklarsamfundet angående kopierade kontrakt och påpekade att han haft gott om tid till att begära tillbaks alla exemplar av köpekontrakten från köparen. Då plötsligt skulle han be köparen sända resterande exemplar omgående.

Köparen hade blivit visad gården av YY:s far, som även fått sitta i långa telefonsamtal med köparen eftersom köparen inte tyckte att mäklaren visste nånting om gården. Det var även YY:s far som fick lösa bortförseeln av gödseln efter att YY varit tvungen att åka hem. YY:s far visade gården för mäklaren i samband med att han tog förmedlingsuppdraget och blev då lovad att få betalt när han visade. De begärde då att Mäklaren skulle betala ut 10 000 kr till YY:s far senast vid tillträdet den 4 juni, vilket Mäklaren bekräftade per telefon efter att de ringt upp honom.

Mäklaren ville dessutom att de skulle ta fram papper på fiskerätten m.m., vilket var hans uppgift som mäklare att ta fram hos Lantmäteriet. De tog inte fram pappren utan berättade bara var han kunde ta fram dem själv.

De skickade tillbaka kontrakten påskrivna till Mäklaren, men det drog ut på tiden på grund av att de från början fått bara ett exemplar och på grund av trasset med gödseln, så tillträdesdatumet blev framflyttat från den 4 juni till den 14 juni. Den 14 juni åkte NN ner till köparens bank, Nordea i X-köping, där de skulle göra klart affären. Väl där så fanns varken köpare eller mäklare på plats. Bankpersonalen såg ut som fågelholkar för det fanns inte ett spår av ett inbokat möte och de kände inte till mäklaren. De stängde dessutom kl. 13, samma tid som mötet var inbokat till. När NN ringde till Mäklaren för att höra vad som hänt, fick hon till svar att det blivit inställt och han hade jobbat natt och inte kunnat meddela den (han kör tydligen både buss och taxi vid sidan av mäklarfirmen, samt att han är pensionär).

Mäklarens kommentar till att de inte fått informationen och att NN åkt från X-köping i onödan: "Nu är det så och så är det inte mer med det". NN hade då åkt från X-köping till Y-köping utanför Stockholm, tagit ledigt från jobbpass för att göra klart allting och fick inte tillstymmelse till ursäkt. Mäklaren skyllde vidare på att köparens "bankkvinna" strulat med kontrakten och att inte tillät att han strök över underskrifter och skrev nya bredvid. På grund av detta kunde han inte säga när tillträdet skulle bli av, det kunde dröja hur länge som helst.

Dagen efter sa de upp Mäklaren. De tog även kontakt med köparen och frågade vad som hänt och fick följande svar. Mäklaren hade sagt till köparen att det var OK att köpa med aktiebolag, så köparen hade skrivit under köpekontraktet med sitt bolag som köpare. Köparen hade sen själv anat oråd och kontaktat länsstyrelsen som genast talat om att ett bolag inte kunde få förvärvstillstånd för den här gården då den låg i glesbygd och bara kunde köpas av en fysisk person. Köparen meddelade Mäklaren direkt, den 8 juni, att kontraktet var ogiltigt eftersom det var felaktigt. Mäklaren visste alltså detta en vecka före tillträdet men meddelade dem inte om någonting.

När Mäklaren presenterade sig innan de skrev förmedlingsuppdrag med honom sa han att han förmedlat liknande fastigheter tidigare och att han hade jobbat 20 år som mäklare, vilket även upprepades flera gånger under förmedlingens gång, så han borde ha haft kunskap om detta, och om allt annat med för den delen.

De väntade ut hans tio dagars uppsägningstid ut och kontaktade sen Hemverket som de anlätade för att kunna slutföra affären.

Under det här förmedlingsuppdraget har de inte kunnat känna sig trygga nånstans. På grund av Mäklarens inkompetens för jobbet, ovilja att svara och överläggande av hans arbetsuppgifter på dem och konstiga krav har det varit både irriterande, stressande och pressande. De har fått ta fram information åt Mäklaren så han skulle kunna utföra sitt jobb korrekt. Under perioder av strul när Mäklaren inte svarade på deras mejl, valde han istället att trakassera YY:s far genom att ringa honom konstant, upp till 30 gånger per dag. YY:s far lät dock bli att svara. När NN var närvarande en gång och tog telefonen och svarade blev det först alldeles tyst i andra änden, sen ett snabbt att han fått fel nr och han la på. Sedan var det samma konstanta ringande igen dagen efter. Även hans bemötande mot dem har varit uruselt. Det finns inte en gnutta ånger eller självinsikt, absolut ingen ursäkt över huvud taget och allting är alltid någon annans fel.

De har tagit hjälp av sin konsumentvägledare på kommunen och skrivit ett reklambrev där de begärt en del av provisionen tillbaka då de inte anser att han

följt god mäklarsed (som är lagstadgad och dessutom en punkt i förmedlingsuppdraget), att han orsakat dem stor skada och att han inte följt lagen angående depositionsavtal. De har begärt tillbaka 48 500 kr av 88 500 kr.

Efter att de framställt en reklamation mot mäklaren, fick de ett bestridande från dennes ombud. De har följande kommentarer till bestridandet.

Mäklaren anvisade inte köparen. Köparen kom via YY:s far. Köparen frågade honom om gården fortfarande var till salu och YY:s far hänvisade då köparen att ta kontakt med mäklaren. Visningen sköttes av YY:s far, vilket han enligt mäklaren skulle få betalt för. Köparen valde sen också att kontakta YY:s far per telefon för ytterligare information om gården, då köparen tyckte mäklaren var alltför okunnig.

Att köparen inte ville söka förvärvstillstånd för sitt aktiebolag kändes ganska självklart då köparen efter kontakt med länsstyrelsen fick veta att han aldrig skulle få förvärvstillstånd med sitt bolag. Ännu mer självklart borde det varit för mäklaren att ge korrekt information till köparen redan från början. Mäklaren hade klart och tydligt sagt till köparen att det var möjligt att få förvärvstillstånd för denna glesbygdsfastighet med köparens bolag, vilket antingen var ren lögn eller grov inkompetens. Om överlåtelse hade skett till köparens bolag skulle köpet ha gått tillbaka på grund av nekat förvärvstillstånd. Det skulle ha fördröjt affären ytterligare, eller skulle den helt ha gått i stöpet.

Att de krävde betalt för YY:s fars räkning berodde dels på att Mäklaren hade lovat att betala honom för att visa fastigheten, vilket han också gjorde vid ett antal tillfällen, dels på att de plötsligt fick ett orimligt krav på sig att forsla bort cirka 100 kbm gödsel från fastigheten. De upplyste om att de inte kunde göra det utan att begå miljöbrott. För att lägga gödsel utanför sin egen fastighet krävs markavtal, vilket vi inte hade, och man får inte heller dumpa det i skogen någonstans. Situationen löstes tack vare YY:s far.

De vill också ställa frågan hur Mäklaren och de ska kunna redovisa provisionen för Skatteverket, då han inte lämnat något depositionskvitto på den. Inte heller spekulantlista har han lämnat, finns säkert mer de skulle haft som de inte fått.

Har Mäklaren gjort rätt för provisionen överhuvudtaget?

### **Mäklaren**

Han ingick förmedlingsuppdrag avseende den aktuella fastigheten den 23 november 2017.

Som framgår av den mejlkorrespondens som bilagts anmälan var fastigheten initialt relativt svårsåld och NN och YY behövde, på grund av hög belåningsgrad, få ett bra pris för fastigheten.

Efter en längre tid med annonsering och förmedlingsåtgärder från hans sida kontaktade köparen honom och anmälde sitt intresse för fastigheten. Som han uppfattat det hade köparens intresse för fastigheten uppkommit på grund av hans arbetsinsats.

Han tolkar det som att det är ostridigt att hans arbetsinsats ledde till att NN och YY slutligen erhöll det pris som faktiskt betalades för fastigheten. Som framgår av den mejlkonversation som NN och YY gett in var buden på fastigheten initialt långt under det slutliga försäljningspriset.

Om nämnden mot förmodan skulle göra bedömningen att han inte lett i bevisning att han anvisat köparen, måste nämnden ta ställning till betydelsen av det faktum att NN och YY inte hade haft möjlighet att sälja fastigheten till det avtalade priset utan hans insatser. Han förmådde nämligen köparen att erlægga det pris som NN och YY behövde för att överhuvudtaget kunna sälja fastigheten.

Han anser att han är provisionsberättigad med anledning av att fastigheten kom att överlåtas till köparen, vilket innebär att det är det "andra köpet" som ligger till grund för rätten till förmedlingsprovision. Provisionsrätten grundar sig som tidigare nämnts på det faktum att han anvisade köparen och slutförhandlade villkoren för överlåtelsen.

Med anledning av den vittnesattest som NN och YY gett in vill han anföra följande. Han vidhåller att köparen anvisats av honom, men även om man skulle göra bedömningen att han inte har anvisat måste följande beaktas. Av budgivningslistan framgår att han förmådde köparen att höja sitt initiala bud om 800 000 kr till 1 770 000 kr. Han måste därför i vart fall vara provisionsberättigad på sådant sätt som en "Mäklare 2" skulle vara vid konkurrerande provisionsanspråk mellan två succesivt verksamma fastighetsmäklare. Det är dessutom högst osannolikt att köparen skulle ha förvärvat fastigheten utan att först ha granskat hans marknadsföringsmaterial på Hemnet.

## UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat uppdragsavtal, köpekontrakt, budgivningslista och en mejlkorrespondens mellan Mäklaren och NN och YY.

NN och YY har gett in en vittnesattest från köparen. I attesten har köparen bland annat uppgett, som det får förstås, att han fick kännedom om att fastigheten var till salu via en XX och att det var henne han tog kontakt med när han blev intresserad. NN och YY har på fråga från nämnden uppgett att XX är mor till köparen och svägerska till YY:s fars sambo.

### NÄMNDENS BEDÖMNING

NN och YY har gjort gällande dels att Mäklaren inte anvisade köparen, dels att det träffades en överenskommelse om att Mäklaren skulle ersätta dem med 10 000 kr för arbete som utförts av YY:s far, dels att Mäklaren i flera avseenden åsidosatte sina skyldigheter mot dem. Av dessa tre grunder har Mäklaren endast kommenterat och bemött den första.

En förutsättning för att en mäklare ska ha rätt till provision är att mäklaren har anvisat köparen. Med det menas att köparen ska ha fått kännedom om att fastigheten var till salu genom mäklarens verksamhet. Det är mäklaren som har bevisbördan för att en anvisning har skett, se rättsfallet NJA 2015 s. 918 (p. 10). Undantag från kravet på anvisning gäller om fastigheten överlåts under mäklarens ensamrättstid, men den situationen är inte aktuell här.

NN och YY har uppgett att köparen fick kännedom om fastigheten via YY:s far. Mäklaren har egentligen inte invänt mot den uppgiften, och i alla händelser har han inte visat att köparen var anvisad av honom. Till detta kommer att köparen i en vittnesattest har förnekat att han fick kännedom om fastigheten genom Mäklarens verksamhet.

NN och YY:s yrkande ska alltså bifallas redan på den grunden att det inte är visat att Mäklaren anvisade köparen. Det saknas därmed anledning att ta ställning till övriga grunder för kravet.

Det kan tänkas att en mäklare som inte inser och inte heller borde ha insett att köparen inte var anvisad av honom kan ha rätt till viss ersättning för kostnader och nedlagt arbete. Som NN och YY har utformat sin talan har de i praktiken också medgett att Mäklaren har rätt till en ersättning motsvarande knappt hälften av provisionen.

---

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 Lars-Erik Nykvist, 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.