

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Jur kand ME

Saken

Nedsättning av provision

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 35 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

Den 25 oktober 2018 överlät NN lägenheten nr 3 i Brf XX. Affären förmedlades av Mäklaren. Enligt köpekontraktet skulle köparen betala in handpenningen på Mäklarens klientmedelskonto senast den 1 november 2018. Betalning skedde emellertid nästan en månad senare. NN fick aldrig något meddelande från Mäklaren om förseningen.

GRUNDER

NN

Hon anser att Mäklaren har brustit i sitt uppdrag som fastighetsmäklare. Den överträdelse som Mäklaren har gjort sig skyldig till har i liknande fall medfört en varning från Fastighetsmäklarinspektionen. Eftersom Mäklaren inte har följt god mäklarsed, och överträdelsen utgör grund för varning, anser hon att värdet av tjänsten har minskat med 35 000 kr.

Mäklaren har under perioden den 1 november till den 27 november 2018 inte varit medveten om att handpenningen inte hade betalats in på klientmedelskontot, vilket hon anser är häpnadsväckande. Mäklaren upptäckte detta först när handpenningen skulle föras över till henne som säljare i samband med att köparen hade godkänts av bostadsrättsföreningen som medlem. Informationen har därmed dröjt 27 dagar innan den nådde henne. Mäklaren upptäckte inte sitt misstag genom att själv utföra sitt arbete som hon skulle, utan det upptäcktes först när banken inte medgav transaktionen. Mäklaren har i detta avseende grovt åsidosatt sitt uppdrag och sina skyldigheter gentemot henne som säljare.

Hon vill tillägga att Mäklaren också underlåtit att redovisa spekulanter och bud till henne, vilket ska ingå i den motivering som avser nedsättning av provisionen.

Mäklaren

Det är riktigt att hon först när hon skulle redovisa handpenningen till säljaren upptäckte att det var något som var fel med insättningen. Hon kontaktade då köparen som hade missat att skicka in skuldebrevet till SBAB. Detta skedde omgående och dagen därpå var handpenningen på plats hos henne, som omgående redovisade den vidare till NN. NN erhöll alltså handpenningen två dagar försent. Att detta skulle förorsakat NN någon skada har inte påvisats. Att värdet på mäklartjänsten skulle ha minskat med 35 000 kr finns ingen grund för. Det hela består av ett beklagligt misstag av köparen som denne rättade till omgående. Att NN omedelbart ser sin chans visar att hon egentligen inte var nöjd med köpeskillingen och nu vill bli kompenserad.

För att förstärka sin möjlighet till någon form av ersättning kompletterar NN sin anmälan med påståenden om att hon, Mäklaren, skulle ha underlåtit att redovisa spekulanter och bud. Det är påstående som är helt taget i luften och som enbart är tillkomna i ett försök att göra misstaget med handpenningen större. Hon tillbakavisar alltså påståendet att hon skulle undanhållit spekulanter och bud.

NN har genmält:

Enligt avtal skulle handpenningen vara insatt på Mäklarens klientmedelskonto den 1 november 2018. Så har inte skett. Mäklaren skickade ett sms till henne den 26 november 2018 och meddelade att hon, Mäklaren, hade överfört handpenningen. Efterföljande dag, den 27 november 2018, fick hon ett nytt sms från Mäklaren där det stod att överföringen av handpenningen inte hade gått igenom. Slutsatsen av detta är att Mäklaren inte har varit medveten om att handpenningen inte betalats in och inte heller kontrollerat det. Mäklaren har under perioden den 1 november till den 27 november 2018 inte haft någon kontroll över handpenningen. Mäklaren upptäckte inte sitt misstag utan det gjordes av banken då transaktionen inte kunde genomföras. Detta finner hon anmärkningsvärt. Det leder också till frågor om Mäklaren ens vet vilka medel som finns på klientmedelskontot.

Fastighetsmäklarinspektionen har i sitt beslut den 16 maj 2018, dnr 4.1-2020.16, uttalat att det inte är förenligt med god fastighetsmäklarsed att underlåta att bevaka att en handpenning betalas in och meddelade mäklaren en varning. Hon har också anmält Mäklaren till Fastighetsmäklarinspektionens disciplinnämnd

Eftersom Mäklarens förehavanden är varningsgrundande anser hon att värdet av den tjänst hon betalat för har minskat betydligt då Mäklaren inte följt god fastighetsmäklarsed. Mäklaren har vidare underlåtit att redovisa spekulanter och bud för mig som säljare, vilket hon är skyldig att göra som mäklare. Av den anledningen har värdet av tjänsten också minskat. Hon har inte fått se några handlingar och det finns inga underskrivna handlingar vad gäller detta då hon aldrig har satt sin signatur på en sådan handling.

Slutligen vill hon bemöta Mäklarens spekulationer. Mäklaren anför följande. "Att NN omedelbart ser sin chans visar att hon egentligen inte var nöjd med köpeskillingen och nu vill bli kompenserad". Om hon som säljare inte hade varit nöjd med köpeskillingen, det vill säga det slutliga budet, då hade hon haft rätt att avstå från att sälja sin lägenhet. Hon har sålt sin lägenhet. Vad Mäklaren anför i detta avseende saknar således verklighetsförankring och är inte relevant för saken i ärendet. Mäklaren har vidare anført att hon, NN, har påstått att hon, Mäklaren, inte har redovisat spekulanter och bud för henne och "att det påståendet är helt taget i luften och är enbart tillkomna i ett försök att göra misstaget med handpenningen större". Som ovan angetts har inte så skett, vilket Mäklaren är medveten om då XX närvarade vid kontraktsskrivningen och kan intyga detta. Vad Mäklaren anför härom saknar även det verklighetsförankring och relevans för ärendet.

Mäklaren har genmält:

Bristen med handpenningen är utredd och klar. Att fel begicks är klarlagt, men att NN skall kompenseras för detta kan inte vara rimligt då hon inte lidit någon påvisad skada.

Att hon inte skulle ha redovisat samtliga bud och kunder är ett påhitt av NN. Att NN inte skrivit på någon handling om detta är dock helt riktigt då lägenheten inte är tillträdd och det är på tillträdet budgivningslista överlämnas och undertecknas.

NÄMNDENS BEDÖMNING*Ramen för nämndens prövning*

I sin anmälan yrkade NN på nedsättning av provisionen med 35 000 kr och angav då hanteringen av handpenningen som enda grund. I ett efterföljande mejl lade hon till att Mäklaren även hade åsidosatt sina skyldigheter vid redovisning av bud och spekulanter och uppgav att detta skulle "ingå i den motivering som avser nedsättning av provisionen". Yrkandet justerades inte utan uppgick fortsatt till 35 000 kr.

Nämnden prövar endast sådant som har åberopats som grund för ett yrkande. Som nämnden uppfattat det har NN endast angett hanteringen av handpenningen som grund. Det är således det som nämnden ska pröva.

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.

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 skönsmässig 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

En mäklare ansvarar inte för att köparen betalar handpenningen. Däremot ansvarar mäklaren, i de fall där handpenningen ska betalas till mäklarens klientmedelskonto, för att bevaka att handpenningen betalas inom den tid som parterna har angett i köpekontraktet. Om handpenningen inte betalas i rätt tid ska mäklaren snarast underrätta säljaren om detta.

Utredningen visar att Mäklaren inte kontrollerade om handpenningen hade kommit in på klientmedelskontot. Därigenom åsidosatte hon sina skyldigheter mot NN. Frågan är om förseelsen ska medföra någon nedsättning av provisionen och i så fall med vilket belopp.

Det har inte någon omedelbar betydelse om Mäklarens förseelse är sådan att den bör medföra en disciplinär påföljd från Fastighetsmäklarinspektionen eller inte; ett brott mot god fastighetsmäklarsed är varken en nödvändig eller tillräcklig förutsättning för nedsättning av provisionen. Att upprätta en objektsbeskrivning utan samtliga obligatoriska uppgifter medför regelmässigt en disciplinär påföljd, men har nämnts som exempel på en sådan ringa förseelse som inte bör medföra någon nedsättning av provisionen se prop. 1983/84:16 s. 49.

Det har heller ingen avgörande betydelse att Mäklarens förseelse inte medförde någon ekonomisk skada eller annan olägenhet för NN; nedsättning bör kunna komma i fråga även i sådana fall. Det ligger dock i sakens natur att förseelser som inte medfört några negativa konsekvenser i det konkreta fallet ofta bör bedömas som ringa.

Syftet med mäklarens kontroll av handpenningen är att säljaren på ett tidigt stadium ska kunna vidta åtgärder för att undvika eller begränsa en skada som orsakas av köparens avtalsbrott. Om handpenningen inte betalas i tid kan säljaren, i varje fall vid försäljning av en bostadsrätt, ge köparen en skälig tilläggsfrist inom vilken handpenningen ska ha betalats och häva köpet om handpenningen inte betalas inom fristen, se 54 § 2 st. köplagen.

I detta fall skulle handpenningen ha betalats senast den 1 november 2018 och NN borde senast några dagar därefter ha fått besked om att någon betalning inte hade influtit. Nu fick hon detta besked drygt 20 dagar senare, den 27 november 2018. Tillträde skulle emellertid ske först den 28 februari 2019, vilket innebar att NN hade haft relativt god tid på sig att sälja om lägenheten efter en eventuell hävning. De cirka 20 dagar hon "tappade" hade därför mindre betydelse jämfört med om tillträdet hade varit tidigare. Med beaktande av detta, och med beaktande av att någon skada eller annan olägenhet inte uppkom för NN i det konkreta fallet, anser nämnden att Mäklarens förseelse är ringa och inte ska medföra någon nedsättning 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.