

**Anmälare**

Dödsboet efter NN

*Ställföreträdare för dödsboet:*

YY

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud i skadeståndsdelen:*

Försäkringsjuristen PE

**Saken**

Skadestånd och nedsättning av provision

---

**BESLUT**

Dödsboet efter NN har inte rätt till ersättning.

---

**YRKANDEN M.M.**

Dödsboet efter NN har, som det får förstås, yrkat att Mäklaren ska betala 85 813 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 19 september 2017 till dess betalning sker.

Mäklaren har bestridit yrkandena. Han har, som det får förstås, vitsordat ränta enligt 6 § räntelagen från den 19 oktober 2017 på 70 000 kr och från den 2 december 2018 på 15 000 kr. Han har inte angett någon inställning till ränteyrkandet avseende de resterande 813 kr av yrkandet.

## BAKGRUND

Genom köpekontrakt den 21 juni 2017 överlät dödsboet efter NN ("dödsboet") fastigheten XX för 3 370 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I ett tilläggsavtal den 15 augusti 2017 mellan dödsboet och köparna angavs att köpeskillingen efter genomförd besiktning skulle sänkas med 70 000 kr till 3 300 000 kr. I tilläggsavtalet angavs också att dödsboet friskrev sig från allt ansvar för fel eller brist i fastigheten. Tilläggsavtalet undertecknades för dödsboets räkning av en ZZ, som var verksam vid (...) begravningsbyrå.

I uppdragsavtalet mellan dödsboet och Mäklaren angavs provisionens storlek vid olika köpeskillingar. Provisionen minskade procentuellt för varje 100 000 kr som köpeskillingen ökade. Vid en köpeskillning mellan 3 200 001 kr och 3 300 000 kr uppgick provisionen till 2,69 procent. Vid en köpeskillning mellan 3 300 001 kr och 3 400 000 kr uppgick den till 2,61 procent.

## GRUNDER

### Dödsboet

Dödsboet har i sammandrag anfört följande.

#### *Oaktsamhet*

(...) begravningsbyrå, som hade fullmakt från dödsboet, träffade ett avtal med Mäklaren gällande förmedling av dödsboets fastighet i X-köping. Fastigheten annonserades på Hemnet som ett renoveringsobjekt.

Efter visningen annonserades att huset var såld för 3 450 000 kr. Några dagar senare meddelades dödsboet att köparen hade ändrat sig och fastigheten såldes till nästa spekulant på budgivningslistan för 3 370 000 kr. Köpekontrakt undertecknades den 21 juni 2017 och köparen erlade handpenning om 337 000 kr.

Genom (...) begravningsbyrå begärde dödsboet att en friskrivningsklausul för dolda fel skulle läggas in i köpekontraktet, vilket accepterades av köparna.

Köparna gjorde en besiktning och enligt besiktningsprotokollet fanns en vattenläcka i köket. Detta åtgärdades omedelbart av dödsboet. Inga andra skador påvisades.

I slutet av juli 2017 meddelade (...) begravningsbyrå att köparen ville sänka priset till 3 300 000 kr. Dödsboet, genom YY, gav ett klart och bestämd besked att man inte godkände en prissänkning och att Mäklaren i så fall skulle vända sig till nästa budgivare på listan. (...) begravningsbyrå framförde detta till Mäklaren, som begärde att dödsboet skulle kontakta honom. Dödsboet framförde då ytterligare en gång sin vägran att godkänna prissänkningen. Trots detta publicerade Mäklaren en annons där det angavs att fastigheten var såld för 3 300 000 kr.

Mäklaren annonserade tre gånger samma fastighet som såld med olika priser. Därigenom omöjliggjorde han redan vid första annonseringen för andra spekulanter att lämna bud. Detta strider mot god affärssed samt regler för annonsering.

Den 2 augusti 2017 skrevs ett tilläggsavtal där köpeskillingen sänktes till 3 300 000 kr, trots dödsboets klart framförda vägran till prissänkningen.

Dessutom drog sig Mäklaren inte för osanna påståenden.

- Varken dödsboet eller (...) begravningsbyrå pratade med Mäklaren om att friskrivningsklausulen skulle sänka priset.
- I tilläggsavtalet återropades en genomförd besiktning som grund för den drastiska prissänkningen, samtidigt som Mäklaren påstod något annat i ett mejl.
- Dödsboets krav besvarade Mäklaren i mejl och erbjöd 5 000 kr som goodwill från hans sida. Man erbjuder inte någon ersättning om man har handlat rätt. Mäklaren insåg att hans handläggning av uppdraget stred mot gällande regler och ville undvika ansvaret.
- Mäklaren förnekade både dödsboets och (...) begravningsbyrås klara och bestämda vägran att godkänna prissänkningen.
- Då den erbjudna ersättningen om 5 000 kr inte motsvarade den ekonomiska skada som dödsboet lidit, godtogs den inte. Mäklaren har inte visat någon vilja att föra en dialog för att begränsa dödsboets ekonomiska skada.

Mäklarens tillvägagångssätt ger en stark grund till misstanke om att han har agerat trolöst mot sin huvudman, i det här fallet dödsboet. Att utöver detta sälja utan ett klart godkännande från huvudmannen innebär tveklöst att Mäklaren har agerat utan mandat.

Mäklaren har hävdade att han inte kände till dödsboets önskan angående friskrivningsklausulen, men det fick han veta redan när (...) begravningsbyrå anlidade honom. Huset annonserades ut som renoveringsobjekt och dödsboet påpekade flera gånger hur viktigt det var med friskrivningsklausulen, för att undvika eventuella problem i framtiden. Det diskuterades aldrig hur friskrivningsklausulen skulle påverka avtalat pris. Hade det gjorts, hade dödsboet haft möjlighet att teckna en särskild försäkring.

Mäklaren informerade endast om vattenskadan i köket. Han undanhöll andra skador och gav inte dödsboet möjlighet att åtgärda felen via försäkringsbolag utan lät i stället sänka priset.

Hade dödsboet fått kännedom om tilläggsavtalen hade man kunnat välja en annan budgivare. Dödsboet trodde att köpekontraktet den 21 juni 2017 var gällande.

#### *Skada*

Av det yrkade beloppet avser 813 kr nedsättning av provision ((3 370 000 X 0,0261) – (3 300 000 X 0,0269)). 70 000 kr avser den lägre köpeskillingen och 15 000 kr avser annat skadestånd.

Yrkandet om de 15 000 kr grundar sig på skadeståndslagens bestämmelser. Syftet med skadeståndsreglerna är att de både skall verka förebyggande och ge goda förutsättningar för att ekonomiskt kompensera dem som lidit skada till följd av otillbörliga marknadsföringsåtgärder (till detta räknas utannonsering av huset som såld med olika priser tre gånger, vilket hade också oönskade konsekvenser. Bland annat uteslöts andra budgivare från köpet).

Mäklarens utförande av uppdraget har vållat både ekonomisk skada och psykisk lidande för dödsboets företrädare YY. 15 000 kr är skäligt i denna del.

#### *Nedsättning av provision*

I uppdragsavtalet med Mäklaren ändrades provisionen i förhållande till försäljningspriset, och i detta fall blev provisionen högre med ett lägre försäljningspris då andra procentsatser gällde. Det betyder att det var i både köparnas och mäklarens intresse att sälja till ett lägre pris som låg precis under den gräns som gav en högre procentuell provision, och därmed en högre provision totalt för mäklaren. Mäklaren har inte agerat i uppdragsgivarens bästa intresse utan i sitt eget bästa intresse. Detta trots skriftliga protester från dödsboet.

## Mäklaren

Mäklaren har i sammandrag anfört följande.

Han hänvisar till de grunder som hans ansvarsförsäkringsbolag anförde när det avböjde ersättningsskyldighet. Sammanfattningsvis anförde försäkringsbolaget då att dödsboets företrädare hade godkänt alla överenskommelser med köparen, att dödsboet i sin skadeberäkning inte hade beaktat skatteeffekten och att yrkandet om de 15 000 kr inte utgjorde en ersättningsgill skada.

### *Skadeståndskravet för den ekonomiska skadan och personskadan*

I dödsboets yttrande anges att begäran av friskrivningsklausulen påverkade priset. Han uppfattar det som att dödsboet menar att friskrivningsklausulen föranledde nedsättningen av köpeskillingen med 70 000 kr. Påståendet är felaktigt. Nedsättningen gjordes med grund i köparens krav på att köpeskillingen skulle reduceras. Friskrivningsklausulen avtalades på dödsboets begäran i utbyte mot dödsboets godkännande av nedsättningen.

Det bestrids att någon begäran om friskrivningsklausul begärts av dödsboet tidigare. Frågan om friskrivningsklausul blev föremål för samtal med honom och dödsboet först i samband med att köparen krävde prisreduktion. Att fastigheten var behov av renovering är ostridigt.

Dödsboet företrädades i förmedlingsuppdraget av ett ombud från (...) begravningsbyrå. Direktkontakt mellan honom och dödsboets företrädare förekom i slutet av juli månad 2017 avseende frågan om nedsättningen av köpeskillingen. Kommunikationen i förmedlingsuppdraget har i övrigt skett mellan honom och ombudet. Huruvida kommunikationen mellan ombudet och dödsboet haft brister är oklart, men för eventuella brister i det förhållandet har han inget ansvar. Detta med hänvisning till de av dödsboet uppgivna felen och bristerna från hans sida avseende:

- Osanna påståenden, förnekande av fakta och förvridande av sanningen.
- Bristen på om kännedom om tilläggsavtalen avseende fristförlängningarna i besiktningsklausulen.
- Fel med annonseringarna av fastigheten.
- Avsaknad av diskussion om friskrivningsklausulens påverkan på priset.
- Bristen på information om andra skador i fastigheten.

- Att beskedet om prissänkningen lämnades först den 8 september 2017.
- Hans tillmötesgående av köparens alla önskemål utan att diskutera med uppdragsgivaren.

Han förnekar att han med grund i dessa omständigheter genom oaktsamhet eller genom brott orsakat dödsboet och dess företrädare ekonomisk skada eller personskada för psykiskt lidande. Någon påvisbar medicinsk skada har inte visats. Besvär eller oro på grund av de omständigheter som dödsboet åberopar ger inte rätt till skadestånd. Det bestrids att påstått psykiskt lidande har ett adekvat orsakssamband med grund i av dödsboet åberopade omständigheter.

Den ekonomiska skadan uppgår högst till 54 600 kr, det vill säga 70 000 kr minus det skattebortfall om 22 procent (15 400 kr) som hade blivit följden av en 70 000 kr högre köpeskillning.

#### *Erbjuden goodwill-ersättning*

Hans erbjudande om goodwill-ersättning grundade sig inte på att han gjort fel eller agerat oaktsamt i syfte att söka undvika skadeståndskrav. Erbjudandet var ex gratia ersättning eller affärsmässig eftersom dödsboets företrädare var missnöjd. Erbjudandet är förfallet.

#### *Nedsättning av provision*

Han bestrider yrkandet på samma grunder som han bestridit yrkandet om skadestånd, det vill säga att han inte agerade felaktigt.

**Dödsboet** har lämnat synpunkter på Mäklarens inläga.

## **UTREDNINGEN**

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat tre utdrag från Hemnet med information om att fastigheten var såld, förstasidan av köpekontraktet, ett besiktningsprotokoll, tre tilläggsavtal om förlängning av besiktningsfrist, ett tilläggsavtal om nedsättning av köpeskillningen samt en handling som beskrev provisionens storlek vid olika köpeskillningsnivåer och som förefaller ha utgjort en del av uppdragsavtalet.

Dödsboet och har gett in en redogörelse som är daterad den 6 oktober 2017 och undertecknad av ZZ på (...) begravningsbyrå, samma person som undertecknade

tilläggsavtalet om nedsättning av köpeskillingen för dödsboets räkning. I redogörelsen anges följande.

”I enighet med fullmakter gav vi [Mäklaren] i uppdrag försäljning av o/n fastighet.

Fullmaktsgivare begärde att köpekontrakt ska innehålla klausulen om friskrivning av dolda fel.

I juni 2017 publicerades slutpriset för sålda fastigheten på 3 450 000:-SEK

Några dagar senare fick vi veta att köparen hoppade av och nästa köpare erbjöd 3 370 000:-SEK. Detta publicerades också.

Köpekontrakt skrevs ut och handpenning på 10% av priset betalades.

Vid köparens besiktning upptäcktes en vattenskada i köket. Detta åtgärdades så fort det gick. I slutet av juli fick vi meddelande från mäklaren att priset sänktes till 3 300 000:-SEK.

Vi meddelade fullmaktsgivare detta omgående och fick klart och bestämt svar, att det godkänner hon absolut INTE.

Fullmaktsgivares svar vidarebefordrades till mäklaren, som begärde direkt kontakt med henne.

Enligt vår kännedom även vid denna telefonsamtal har fullmaktsgivare get klar besked att hon godtar inte någon prissänkning.

Mäklaren tog inte hänsyn till detta och vilseled oss när tilläggsavtal skrevs ut.”

I ett mejl den 8 september 2017, det vill säga efter undertecknandet av tilläggsavtalet om nedsättning av köpeskillingen, skrev ZZ följande till Mäklaren.

”Hej [namn],

[YY] hoppar av och vill inte längre sälja [adress] för mindre än 3 370 000!”

Efter att Mäklaren i mejl samma dag påtalat att köpet var bindande, svarade ZZ i mejl den 11 september 2017 följande.

”Kan du ringa och prata med [YY]? Jag förstår henne inte. När jag köpte mitt hus sänktes köpeskillingen med ca 55 000. Vi förväntade oss 3 milj. 3,3 är fantastiskt.”

## NÄMNDENS BEDÖMNING

### *Allmänt om skadestånd*

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren uppsåtligt eller av oaktsamhet har åsidosatt någon bestämmelse i fastighetsmäklarlagen, dels att det har uppkommit en ekonomisk skada, dels att det finns ett orsakssamband mellan mäklarens åsidosättande och skadan.

Kravet på orsakssamband innebär i regel att åsidosättandet ska ha varit en nödvändig betingelse för skadans uppkomst. Eller med andra ord: skadan skulle inte ha uppstått om mäklaren hade agerat riktigt.

### *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.

### *Bedömning av skadeståndsyrkandet*

Det är utrett att ZZ undertecknade ett tilläggsavtal för dödsboets räkning där köpeskillingen sattes ned med 70 000 kr.

Som nämnden uppfattar det menar dödsboet att ZZ agerade mot dödsboets instruktioner när han ingick tilläggsavtalet och att det var Mäklaren som förledde honom till detta, alternativt att Mäklaren i vart fall kände till att ZZ agerade mot sina instruktioner. För dessa påståenden har dödsboet bevisbördan. Mot Mäklarens förnekande har dödsboet emellertid inte visat att så var fallet. Nämnden tillägger att den ovan refererade mejlväxlingen i september 2017 visar att ZZ ansåg att det låg i dödsboets intresse att ingå tilläggsavtalet, vilket talar mot dödsboets påståenden. Att ZZ efter tilläggsavtalets undertecknande helt tycks ha bytt fot, i alla fall om man får tro den ingivna redogörelsen, föranleder ingen annan bedömning.

Sammanfattningsvis ska dödsboets skadeståndsyrkande i denna del avslås redan på den grunden att det inte är visat att Mäklaren agerade oaktsamt i samband med undertecknandet av tilläggsavtalet.



*Bedömning av yrkandet om nedsättning av provisionen*

Nämnden konstaterar att den valda provisionsmodellen, och som enligt vad som framgått föreslogs av Mäklaren, i vissa fall ger ett märkligt resultat. Som dödsboet påpekat medförde den att Mäklaren fick ett incitament att verka för ett lägre försäljningspris; provisionen blev paradoxalt nog något högre vid en köpeskilling om 3 330 000 kr än vid 3 370 000 kr. Mäklaren har inte yttrat sig över detta.

En mäklare ska enligt 8 § 2 st. fastighetsmäklarlagen beakta sin uppdragsgivares ekonomiska intressen. Nämnden bedömer att den valda provisionsmodellen innebär ett åsidosättande av mäklarens skyldigheter mot uppdragsgivaren eftersom den i vissa fall gav mäklaren ett incitament gå emot uppdragsgivarens ekonomiska intressen, jfr SOU 2008:6 s. 239. Incitamentet blev dock aldrig stort, i detta fall endast 813 kr, och provisionsmodellen framstår snarast som ett rent misstag utan avsikt att minska incitamentet. Nämnden anser därför att förseelsen ska ses som ringa och inte medföra någon nedsättning av provisionen.

---

På nämndens vägnar:

---

Folke Grauers

**INFORMATION**

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Björn Willborg, fastighetsmäklare, Per Isberg, fastighetsmäklare och Ann-Christine Enqvist, 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.