

**Anmälare**

NN

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Jur kand ME

**Saken**

Nedsättning av provision

---

**BESLUT**

Mäklaren rekommenderas att betala 25 000 kr till NN.

---

**YRKANDE M.M.**

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 25 000 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet och inte vitsordat något belopp som i sig skäligt.

**BAKGRUND**

Den 10 september 2018 såldes fastigheten XX för 13 100 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren. För sitt arbete fick hon en provision om 113 000 kr eller 117 900 kr. (Parterna är oense om beloppet. Det exakta beloppet har dock ingen betydelse för ärendet.)

Säljare var dödsboet efter B O B med en tredjedel samt fyra av B O B:s barn med en sjättedel vardera. Barnen var även delägare i dödsboet. Ett av barnen var NN.

De fyra barnen hade fått sina andelar av fastigheten genom gåva från B O B. I fastighetsregistret fanns ett s.k. gåvoförbehåll antecknat för de fyra barnen. Två av barnen var gifta.

Köpehandlingen, som hade upprättats av Mäklaren, undertecknades av NN för egen del samt med noteringen "enligt fullmakt". Under övriga säljares namn angavs endast "EF" (uttytt "enligt fullmakt"). Som en av säljarna angavs "B B", det vill säga inte dennes dödsbo.<sup>1</sup>

Lagfartsansökan, som gavs in av köparens bank, avslogs av Lantmäteriet. Som skäl angav Lantmäteriet följande.

"Din ansökan om lagfart har avslagits för att alla säljare till fastigheten inte har undertecknat köpebrevet. Det är endast [NN] som har undertecknat köpebrevet för egen del såsom säljare.

Resterande säljares underskrifter saknas. Där underskrifterna enligt fullmakt borde återfinnas har det endast skrivits in E.F. Det framgår inte heller om undertecknandet avser både för egen del samt såsom delägare i dödsboet efter O B. Det innebär att köpebrevet inte uppfyller de formkrav som lagen ställer på sådana handlingar.

Eftersom ansökan har avslagits kan ärendet inte kompletteras.

I stället för att överklaga beslutet kan du skicka in en ny ansökan om lagfart tillsammans med ett köpebrev i original som uppfyller formkraven samt övriga eventuella handlingar som kan behövas för att lagfart ska kunna beviljas.

Beslutet är fattat enligt 20 kap. 6 § 2 p. jordabalken."

En ny lagfartsansökan avslogs även den. Som skäl angavs följande.

"Vid underskrifterna på köpebrevet har det skrivits "B B" och inte B B:s dödsbo.

Dödsboet efter O B har inte lagfart på fastigheten.

[Säljare A] är gift och makesamtycke eller annan handling som visar att det inte behövs saknas.

---

<sup>1</sup> Nämnden anmärker att den avlidnes fullständiga namn var B O B och att O förefaller ha varit tilltalsnamn. Namnen saknar dock betydelse för ärendet.

[Säljare B] är gift och makesamtycke eller annan handling som visar att det inte behövs saknas.

Det finns förbehåll på [säljares] lagfarter. Handling måste bifogas som visar vad förbehållet innebär och annan eventuell handling som visar att förbehållet är uppfyllt.”

Enligt ett ingivet protokoll för arvskiftessammanträde har dödsboet efter B O B, och som det får förstås även övriga säljare, överlåtit sin påstådda fordran mot Mäklaren till NN.

## GRUNDER

### NN

NN har i sammandrag anfört följande.

#### *Grunder*

Mäklaren brast i närvaro och utformade köpehandlingar på ett felaktigt sätt (köpehandlingarnas innehåll i nu relevant avseende har refererats ovan under rubriken ”Bakgrund”, nämndens anmärkning). Han anser därför att värdet av mäklar-tjänsten har minskat och det har inneburit merarbete för honom.

Beloppet har han kommit fram till genom att beräkna den tid som han har ansett sig tvungen lägga ned för att genomföra försäljningen.

#### *Händelseförloppet*

Vid visningar den 10 och 17 juni 2018 dök endast mäklaren KZ upp, trots att Mäklaren också skulle komma. Han deltog därför själv och kom att göra så vid alla kommande visningar.

Då fastigheten inte blev såld omförhandlades mäklararvodet och nya visningar bokades in i augusti. Inför dessa fick han besked om att KZ skulle avregistrera sig som fastighetsmäklare och att Mäklaren skulle stå som ansvarig mäklare. Det fungerade inte bra. Oklarheter uppstod om vem som skulle ta emot bud. Det var en mäklare som visade och tog in uppgifter, en annan som hanterade budgivning.

Visningar ägde rum den 27 och 28 augusti samt den 8 och 9 september, däremellan tillkom extra visningar som hanterades av honom. KZ anlände försent till visning vid flertal tillfällen. Mäklaren närvarade aldrig.

Efter köpet misslyckades Mäklaren med att se till att alla handlingar var korrekt utformade och fullständiga. Ett första försök att söka lagfart återsändes snabbt från Lantmäteriet till banken. Köpehandlingen var felaktigt utformad. Det krävdes åtskilliga mejl och telefonsamtal för att reda ut detta, få till en ny köpehandling och åter få den signerad och insänd till Lantmäteriet. Det räckte inte. Köpehandlingen kom än en gång i retur från Lantmäteriet. Nu var det fler klagomål. (Lantmäteriets avslagsbeslut har refererats ovan under rubriken "Bakgrund", nämndens anmärkning). Åter tog det tid och möda för alla inblandade att få det rätt.

Det faktum att köparen inte fick lagfart före den 31 december 2018 medför att säljaren blir betalningsskyldig för fastighetsavgiften för 2019.

### **Mäklaren**

Mäklaren har i sammandrag anfört följande.

Det var hennes kollega KZ som inledningsvis var ansvarig fastighetsmäklare. Hon övertog förmedlingsuppdraget den 2 juli 2019. Vad som hänt tidigare ligger utanför hennes ansvar.

Visningar var planerade till den 26 och 27 augusti 2018. Hon var utomlands och blev sjuk. Från akuten i Rom ordnade hon en ersättare för visningarna, KZ, som kände till fastigheten. Detta accepterades av NN.

Huruvida KZ kom försent till visningar under hennes uppdragstid är inget som hon fått reda på. Om hon kom försent dessförinnan är okänt för henne, men det ska i så fall inte läggas henne till last.

Den blivande köparen, familjen YY, skrev ett mejl till henne den 24 augusti och berättade att familjen var på väg att flytta hem från Los Angeles den 27 augusti och inte hann komma på den planerade visningen. Hon svarade att de fick ordna en visningstid som passade alla. Någon sådan ordnades inte utan istället ringde YY och uppgav att de stod vid grinden till fastigheten och gärna ville se den om det gick. NN kontaktades, och han ställde upp och visade fastigheten.

Den 29 augusti kom det första budet på 11 000 000 kr. Budgivningen avslutades den 3 september då YY lade ett bud om 13 100 000 kr. Kontraktsskrivning ägde rum den 10 september.

Hon vill påtala det orimliga i att en fastighetsmäklare skulle vara ansvarig för att handlingarna som banken skickar till Lantmäteriet skulle vara korrekta och att det som skickats in skulle vara komplett. Naturligtvis åligger det banken att se till

detta när banken påtar sig att ordna med lagfartsansökan samtidigt som banken tar betalt för arbetet.

**NN har bland annat genmält följande.**

När Mäklaren inte dök upp på visning fick han sig anförtrott av KZ att Mäklarens frånvaro berodde på att hon inte hittade sin biljett hem från Rom.

Tillträdet gjordes upp på mäklarkontoret med KZ, en person som inte var registrerad fastighetsmäklare, som enda närvarande.

Köpehandlingen, som saknade texten "dödsbo" på undertecknarsidan, tillhanda-hölls av mäklaren. KZ instruerade ifyllandet felaktigt och hade förifyllt "EF" (enligt fullmakt) på alla underskrifter för vilka han hade fullmakt; där skulle hans namnteckning ha skrivits in.

Det framgår av utdrag från Lantmäteriet, framtaget av mäklaren, att gåvobrev fanns vid förvärvandet av fastighet. Detta gåvobrev togs inte fram av mäklaren för att bifogas vid registrering hos Lantmäteriet. Detta föranledde flera besök av honom till köparens bank för korrigerande av köpekontrakt.

Om Mäklaren hävdar misstag av köparens bank, får hon i så fall ta det med banken.

Det stämmer att YY kom på icke överenskommen tid och han tog på sig visning, likaså Morell. Dessa två visningar gjordes i överenskommelse med honom och är inget han beklagat. Däremot kontaktade KZ inte YY om när visningstiden skulle vara till ända. Det informerades han om senare och i samband med det bestämdes möte för kontraktsskrivning. Varför KZ inte meddelade YY kan han bara spekulera i, men det berodde antagligen på att relationen var lite märklig, vilket i sin tur berodde på att KZ for ut i fantasier om vad som kunde göras med huset. Det hade han tidigare sagt åt henne att undvika. Därav uttalandet från YY om att de inte hade köpt huset om han inte hade visat det, vilket han fått höra från dem.

I och med att lagfart inte blev registrerad på ursprungligt datum under 2018 blev säljaren belastad med fastighetsavgift under 2019. Det måste han nu i efterhand kräva in av köparen och det tar alltså ännu mer tid i anspråk av honom.

**Mäklaren har bland annat genmält följande:**

Hon var på akutavdelningen på ett sjukhus i Rom och kunde därför inte samtidigt vara på visning. Påståendet att hon inte hittade sin biljett från Rom stämmer inte.

Hon var närvarande vid kontraktsskrivningen den 10 september 2018, men inte vid tillträdet den 5 november 2018.

Vid försäljning av en fastighet som ägs av ett dödsbo är det vanligt att banken först söker dödsbolagfart och därefter lagfart för bankens kund – köparen. Detta för att banken vill ha full kontroll på lagfarten. Det ingår då i bankens åtagande att kontrollera att samtliga handlingar finns och att de är rätt ifyllda.

Att NN hade gåvobrevet och bouppteckningen hade han berättat för henne, och det var orsaken till att hon inte efterforskade dessa utan trodde att de hade överlämnats till banken enligt begäran.

Det är riktigt att när YY den 3 september 2018 slutligen lade det högsta budet om 13 100 000 kr ville NN att KZ skulle meddela YY att detta var den sista visningen, men KZ tyckte att man i stället skulle boka tid för kontraktsskrivning. Och så blev det. Att detta skulle ha något med vad som kunde göras med huset är naturligtvis enbart spekulationer. Uppdraget var ju att förmedla en köpare, inte ha fler visningar.

När det gäller fastighetsavgiften så är betalningsskyldigheten reglerad i köpeavtalets § 6.

**NN har bland annat genmält följande:**

Var Mäklaren befann sig vid visningen kan han inte veta. Förklaringen han fick från KZ var bortkommen biljett.

Det stämmer inte att Mäklaren trodde att han lämnat gåvobrevet till banken. Hon berättade för honom att när hon såg registeruppgifter om förbehåll och gåvobrev så trodde hon att Lantmäteriet hade de uppgifterna. Det var när Lantmäteriet för andra gång underkände ansökan som han talade med henne om detta och att han hade allt och kunde själv ordna upp det med banken.

KZ meddelade inte köparna vid det tillfälle han önskade utan väntade några dagar innan möte bokades, vilket skapade oro hos köparna.

Det stämmer att fastighetsavgiften är reglerat i köpekontraktet, men hur kul är det att gå tillbaka till köparna och begära ut fastighetsavgiften? Det är pinsamt och tar tid. Detta brukar regleras i likvidavräkningen.

## UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontrakt samt ett i efterhand kompletterat köpebrev, de två beslut från Lantmäteriet som refererats ovan och ett utdrag från fastighetsregistret.

## 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.

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.

### *Köpehandlingen och lagfartsansökan*

Delar av köpekontraktet och Lantmäteriets båda avslagsbeslut har refererats ovan under rubriken "Bakgrund". Det har inte gjorts gällande att Lantmäteriets beslut skulle vara materiellt felaktiga – och inget tyder heller på att de var det – även om det självklart hade varit bra om Lantmäteriet hade framfört samtliga sina invändningar redan i det första beslutet.

Av besluten framgår att lagfartsansökan bland annat avlogs på grund av fel i köpehandlingen; det framgick inte av den om samtliga säljare hade undertecknat handlingen och en av säljarna var dessutom felaktigt angiven – som säljare angavs ju B B och inte dennes dödsbo. Som Lantmäteriet påpekade uppfyllde inte köpehandlingen formkraven för ett giltigt köp enligt 4 kap. 1 § jordabalken. Det är självklart mäklarens ansvar att upprätta köpehandlingar som är civilrättsligt giltiga, jfr rättsfallet RH 1986:152. Även om köparens bank måhända hade uppdrag att kontrollera köpehandlingarna – om det var så har inte blivit utrett – fritog det inte Mäklaren från hennes ansvar att upprätta giltiga köpehandlingar. Det är anmärkningsvärt att hon inte ens nu i efterhand inser detta.

Lagfart avslogs även på den grunden att makesamtycke enligt 7 kap. 5 § äktenskapsbalken behövdes för två av säljarna. Även detta är en mäklare skyldig att undersöka och hantera, se exempelvis Fastighetsmäklarinspektionens beslut i dnr 4.1-1436-15 och Hovrättens över Skåne och Blekinge dom i mål T 3087-12.

Vidare avslogs lagfartsansökan på den grunden att en av säljarna, dödsboet efter B O B, inte hade lagfart. Som Mäklaren anmärkt är det emellertid vanligt att lagfart för dödsboet söks samtidigt som lagfart söks för köparen, varför detta inte utgör något fel. Lagfart för dödsboet söks i regel av köparens bank. Nämnden anser därför att någon kritik inte bör riktas mot Mäklaren i denna del.

Slutligen avslogs ansökan på den grunden att det fanns ett förbehåll i det gåvobrev genom vilka NN och hans syskon hade förvärvat sina andelar i fastigheten. Även detta måste en mäklare hantera. Mäklaren har inte invänt mot NN:s påstående att hon tog fram ett utdrag ut fastighetsregistret, där förbehållet fanns noterat, och nämnden utgår därför från att hon kände till eller åtminstone borde ha känt till förbehållet. Även det faktum att hon enligt egen uppgift diskuterade gåvobrevet med NN, och att det skulle överlämnas till banken inför lagfartsansökan, visar att hon visste att gåvobrevet hade betydelse. Mot NN:s förnekande har hon inte visat att hon kom överens med NN om att han skulle ge in gåvobrevet till banken.

Sammanfattningsvis begick Mäklaren ett flertal fel. Det är särskilt allvarligt att något civilrättsligt bindande köp inte åstadkoms förrän efter Lantmäteriets första avslagsbeslut – fram till dess var varken köpare eller säljare bundna vid köpet. Det finns därför skäl att sätta ned provisionen. Nämnden anser att provisionen bör sättas ned med de begärda 25 000 kr.

Vid denna bedömning saknas det anledning att ta ställning till de övriga påstådda förseelserna.

---

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 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.