

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Saken

Rätt till provision eller annat arvode

BESLUT

Mäklaren har rätt till 20 000 kr inklusive moms för sitt arbete med överlåtelsen av NN:s bostadsrätt.

YRKANDE M.M.

NN har, som nämnden uppfattat det, yrkat att nämnden ska fastställa att Mäklaren inte har rätt till provision för förmedlingen av hans bostadsrättslägenhet utan endast rätt till 6 000 kr inklusive moms för nedlagt arbete med upprättande av köpehandlingar m.m.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

Mäklaren har haft uppdrag att förmedla NN:s bostadsrättslägenhet i Brf XX. I det skriftliga uppdragsavtalet, som undertecknades den 19 juni 2019, angavs att uppdraget gällde med ensamrätt från den 18 maj 2019 (det vill säga mer än en månad innan det undertecknades) till den 17 augusti 2019. Därefter löpte avtalet tills vidare utan ensamrätt. Enligt avtalet skulle arvode utgå med 45 000 kr plus tio

procents provision på den del av köpeskillingen som översteg 1 600 000 kr, allt inklusive moms.

Bostadsrätten såldes den 13 september 2019 för 1 600 000 kr.

Parterna är bland annat oense om huruvida bostadsrätten överläts under ensamrättstiden och om köparen anvisades av Mäklaren eller inte.

GRUNDER

NN

NN har bland annat anfört följande.

Han anser att Mäklaren inte har rätt till provision för försäljningen av hans bostadsrätt. Det var han som hittade köparen, som dessutom är hans granne. Mäklaren hade ingen del i det.

Han förstår att det finns ett avtal, men han förväntade sig att det skulle vägas in att det finns kostnader som ingick i tjänsten som nu försvinner, som exempelvis fotograf. Det borde finnas ett förhållande mellan kostnaderna och arvodet. Arvodet är helt överdrivet för det "pappersarbete" som behövdes.

Det är klart att förhandsaffären var positiv för honom, men det var han som såg till att det blev så.

Mäklaren

Han och NN skrev ett förmedlingsuppdrag den 19 juni 2019 där provisionen angavs tydligt. De villkor om provision som angivits i förmedlingsavtalet har NN själv önskat och han accepterat.

Här följer citat från NN från två mejl: "Undrar om du skulle acceptera 45000 + 10% (över 1.6 MSEK)?" och "Personligen tycker jag att 45 TSEK plus 10% över 1.6 MSEK är rimligt".

Han anser att han har fullföljt sina skyldigheter i enlighet med det avtal de har ingått. Han har haft bostaden utannonserad sedan tidig sommar på sin hemsida som en kommande försäljning.

NN har hävdats att han inte har rätt till provision på grund av att köparen är hans granne och att han, Mäklaren, inte har anvisat grannen. Det är korrekt att köparen, tillika grannen, kontaktade NN angående bostaden. Huruvida köparen hade sett

hans annonsering eller inte framgår inte. NN gav honom grannens kontaktuppgifter och bad honom ringa grannen och gå på avslut till det pris NN önskade. Det hör till saken att grannen har en planlösningsmässigt identisk lägenhet. Han ringde upp grannen, förhandlade om priset, tillträdet och övriga villkor och de bokade sedan tid för att skriva överlåtelseavtal.

Det händer då och då att säljare stöter på eller blir kontaktade av spekulanter/presumtiva köpare, varpå säljarna hänvisar dessa till mäklaren. Det är viktigt att framhålla att man som mäklare inte bara tar betalt för ett resultat, utan också för det övergripande juridiska ansvaret. Till det kommer naturligtvis det administrativa arbetet med bland annat insamling av information och mäklarbild, upprättande av objektsbeskrivning, förhandling, kontraktsskrivning och tillträde. Alla dessa moment ingick även i denna försäljning. På samma sätt som han inte tar mer betalt när en försäljning tar längre tid, kan han inte heller ta mindre betalt när en försäljning sker på förhand.

Nämnden ställde följande fråga till Mäklaren: "Du skriver att 'huruvida köparen hade sett vår annonsering eller inte framgår inte'. Vilken är din inställning i den delen? Fick köparen kännedom om att lägenheten var till salu genom din verksamhet eller på annat sätt? Det har betydelse för om anvisning föreligger eller inte.

Mäklaren svarade enligt följande.

På frågan om anvisning föreligger så vågar han inte säga om köparen fick kännedom om att lägenheten var till salu genom hans verksamhet eller på annat sätt. Det han kan säga är att den var annonserad på hans hemsida samt tydligt markerad med hjälp av till salu-skyltar i området. Det är sannolikt att köparen sett antingen skyltarna eller annonsen på hans hemsida och därefter valt att ställa frågor till säljaren gällande grannens försäljning. Då han gjorde digitala utskick till de som söker liknande lägenheter i området är det även möjligt att köparen via någon annan fått informationen gällande försäljningen.

Säljaren ringde honom och sa att en granne eventuellt var intresserad av lägenheten. Säljaren bad honom därefter ringa grannen och förhandla priset. I samband med detta sa säljaren ingenting om att förändra deras avtal, reducera hans arvode eller reducera hans tjänst. Det som hänt i detta fall är att säljaren fått den kompletta tjänst som innefattar marknadsföring på hans hemsida, hans digitala kanaler, marknadsföring i form av skyltmaterial, upprättande och skrivning av kontrakt, fullt ansvar för förmedlingen, upprättande av likvidavräkningar samt hantering av tillträdet.

Nämnden ställde därefter ytterligare en fråga till Mäklaren:

”Uppdragsavtalet är daterat den 19 juni 2019. I uppdragsavtalet anges att uppdraget gällde med ensamrätt från den 18 maj 2019 (det vill säga mer än en månad innan det är daterat) till den 17 augusti 2019. Av handlingarna framgår vidare att bostadsrätten såldes den 13 september 2019.

1. Anser du att du har rätt till provision med stöd av ensamrätt eller enbart med stöd av anvisning?
2. Om nämnden skulle komma fram till att du inte har rätt till provision, men däremot rätt till ersättning för ett s.k. skrivuppdrag, vilket belopp anser du i så fall att ersättningen ska uppgå till?”

Mäklaren svarade följande.

För att inledningsvis ge ett övergripande svar är han av uppfattningen att den tjänst som NN fått inte går att missta för ett skrivuppdrag. Som svar på fråga 1 rör det sig dessvärre om ett tryckfel, det tidigare datumet som står angivet i avtalet (18 maj 2019) som står angivet som det datum då ensamrätten inleds är datumet för deras första möte. Vid det inledande mötet skrev de inte under några avtal utan de hade diskussioner om arvodet via mejl. Den 19 juni 2019 kom de överens om ett arvode som NN föreslog. Vid tillfället då han skrev ut avtalet på nytt missade han att ändra till det senare datumet, men både han och NN var överens om att som standard gäller tre månaders ensamrätt. Sett till det datum då avtalet tecknades hade det inneburit att försäljningsdatumet hade varit under ensamrättsperioden.

Efter att de tecknat förmedlingsuppdraget inledde han förarbetet. Han påbörjade arbetet med att köpa en mäklarbild från den ekonomiska förvaltaren, beställa och redigera planritningar för att anpassa dessa efter sin mall, upprätta objektsbeskrivning, annonsera på sin hemsida, marknadsföra lägenheten via skyltar i området samt digital marknadsföring. NN har även fått kostnadsfri konsultation på styling från två olika stylingföretag. Utöver detta har han under flera dagar ringt till kunder som varit på liknande visningar i liknande områden på jämförbara lägenheter. Allt detta är tjänster som absolut inte ingår i ett traditionellt skrivuppdrag.

Köparen har av någon anledning, sannolikt via skyltar i området eller via digital form fått information om den kommande försäljningen och valt att uttrycka sitt intresse till NN. Denne informerade honom om att en granne eventuellt var intresserad av att köpa lägenheten. Därefter bad NN honom sköta förhandlingen med den potentiella köparen och få fram ett pris som NN var nöjd med. Han har genom

sin kontakt med köparen lyckats få ihop en affär på ett pris som NN var nöjd med och som denne på förhand uttryckt som sitt önskade pris.

NN har vid sin kontakt med honom inte anvisat en köpare utan informerat honom om en potentiell spekulant som med stor sannolikhet fått information om den rådande försäljningen genom det arbete som han utfört. NN har inte heller vid tillfället då han kontaktade kunden velat ändra tjänsten till ett skrivuppdrag eller på något sätt ändra det avtal som de ingått. NN har istället inväntat att han skulle slutföra sitt arbete och knyta ihop affären på bästa tänkbara sätt, för att sedan kräva att arvodet nedsätts.

Han arbetar just nu med att upprätta relevanta likvidavräkningar och dylikt som krävs för att tillträdet ska kunna hållas. Även detta är en tjänst som han i normala fall inte inkluderar i ett vanligt skrivuppdrag.

För att sammanfatta anser han att nämnden bör ta i beaktande att detta inte under några omständigheter har rört sig om ett skrivuppdrag eller någonting annat än en fullvärdig mäklartjänst. Om nämnden beslutar att han inte är berättigad den provision som han enligt det avtal de ingått är berättigad till, står han frågande till hur han ska fortsätta med det pågående arbetet med affären. Om det rör sig om ett skrivuppdrag, innebär det att han friskriver sig allt ansvar avseende den utförda förmedlingen? Innebär det att han kan avbryta tillträdet och kräva att säljaren själv upprättar alla relevanta dokument och ser till så att bankerna bokar upp tillträdet? Utöver de faktiska kostnader som uppstått under förmedlingsprocessen i form av mäklarbild, planritningar samt skyltmaterial står han frågande till hur han ska bli ersatt för de antal timmar som han har lagt ned på affären och som han i skrivande stund fortfarande lägger ned för att få ihop tillträdet och slutföra affären på bästa sätt.

Sammanfattningsvis vill han säga att han med stöd av den ensamrätt som han och NN båda var införstådda med är berättigad den provision de avtalat om. Utöver det är han även berättigad till provision baserat på att han har anvisat köparen. Som svar på nämndens fråga 2 anser han att hans tjänst skiljt sig så avsevärt från ett skrivuppdrag att han inte kan tänka sig en lägre ersättning än den provision de avtalat om.

NN har genmält:

Angående frågan om ensamrätt står det i uppdragsavtalet att "Uppdraget är förenat med ensamrätt t.o.m. 2019-08-17".

Angående frågan om hur han och köparen kom i kontakt med varandra stämmer inte Mäklarens påstående. Föreningen består av enbart tolv lägenheter och i princip tolv medlemmar (tolv par eller familjer). De är en liten grupp medlemmar och känner alla varandra ganska väl. Köparen av hans lägenhet, SM, har dessutom samarbetat mycket med styrelsen (i vilken han, NN, suttit) i det administrativa och med skötseln av fastigheten. SM är dessutom hans granne och bor i lägenheten som ligger precis under hans. Han berättade för SM (och alla i föreningen) att han skulle sälja sin lägenhet innan han kom i kontakt med NN.

SM bestämde sig för att köpa ganska sent, precis innan någon marknadsföring påbörjades. Han bifogar ett brev med en bekräftelse från SM.

Ytterligare vill han påpeka att hans poäng här är att arvodet (45 000 kr) är oproportionerlig till det utförda arbetet. Avtalet som han skrev på, med det priset som hade kommit överens om, innehåller många moment och tjänster, som eventuell fotografering, aktiv marknadsföring, Hemnet, budgivning, förhandlingar och annat som inte behövdes och som inte ägde rum. Mäklaren hade dessutom inte någon medverkan i att SM blev köpare utan utförde bara ett administrativt arbete.

Som så ofta förekommer i affärsverksamhet borde priset justerats till ett rimligt belopp. 6 000 kr är ett rimligt belopp, under förutsättning att Mäklaren slutför sitt skrivuppdrag. Man borde även ta hänsyn till att 45 000 kr har debiterats för flera veckor sedan, vilket skulle innebära ränta.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat uppdragsavtalet och ett intyg från köparen SM.

Uppdragsavtalet har i relevanta delar refererats ovan under rubriken "Bakgrund".

I intyget från SM anges att denne fick kännedom om att bostaden var till salu genom NN.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Har Mäklaren rätt till förmedlingsprovision?

Ett mäklaruppdrag är oftast ett rent riskavtal. Om mäklaren inte lyckas förmedla försäljning av bostaden behöver säljaren inte betala för mäklarens arbete, även om arbetsinsatsen varit betydande. Om mäklaren däremot lyckas med förmedlingen

måste säljaren betala full provision, även om mäklarens arbetsinsats varit minimal. Riskavtal innebär att mäklaren ibland gör mycket goda affärer, och ibland mycket dåliga, och tanken är att det ska jämnas ut över tid. Med andra ord har det ingen betydelse om Mäklarens arbetsinsats var begränsad eller inte. *Om* det var så att han lyckades förmedla bostaden, har han rätt till full provision.

I frågan om Mäklaren lyckades förmedla bostaden gör nämnden följande bedömning.

En mäklare kan ha rätt till provision på två olika sätt. Antingen genom att objektet säljs till en köpare som mäklaren har anvisat, och att det är mäklarens arbete som leder fram till försäljningen, eller genom att objektet säljs under mäklarens ensamrättstid, se 23 § 2 och 3 st. fastighetsmäklarlagen.

Med anvisning menas att köparen ska ha fått kännedom om att bostaden var till salu genom mäklarens verksamhet och inte på något annat sätt. Det är mäklaren som har bevisbördan för att anvisningskravet är uppfyllt, se rättsfallet NJA 2015 s. 918 (p. 10).

Mäklaren har inte lyckats bevisa att han anvisade köparen. Tvärtom tyder den ingivna bevisningen på att han *inte* gjorde det.

Mäklaren har heller inte visat att objektet såldes under ensamrättstiden. I det skriftliga uppdragsavtalet angavs att ensamrätten gällde fram till den 17 augusti 2019 och det är ostridigt att köpekontrakt undertecknades efter det datumet. Nämnden tillägger att enligt 9 § 1 st. fastighetsmäklarlagen har mäklaren inte möjlighet att åberopa ett muntligt avtalsvillkor. Det innebär att även om Mäklaren hade lyckats visa att parterna hade träffat ett muntligt avtal om ensamrättstiden som avvek från det skriftliga avtalet, vilket han inte har gjort, så hade det inte gjort någon skillnad.

Sammanfattningsvis innebär det sagda att Mäklaren inte har rätt till förmedlingsprovision enligt det skriftliga uppdragsavtalet.

Har Mäklaren rätt till ersättning på annan grund?

Parterna förefaller vara överens om att Mäklaren har prisförhandlat, upprättat köpekontrakt och hanterat tillträde m.m. Utredningen visar att detta har genomförts med NN:s goda minne. Med andra ord har parterna genom faktiskt handlande och

tyst acceptans ingått ett s.k. begränsat uppdragsavtal.¹ För det arbetet har Mäklaren rätt till ersättning. Att Mäklaren har rätt till viss ersättning ligger också i linje med hur NN har argumenterat i ärendet.

Mäklaren kan endast få ersättning för det arbete han lade ner efter det att köparen hade hittats. Det tidigare arbetet utförde han på egen risk.

Arbetet har varit något mer omfattande än ett sedvanligt s.k. skrivuppdrag. Nämnden bedömer att ett skäligt arvode uppgår till cirka 20 000 kr. Detta belopp bör NN betala till Mäklaren. Om de 45 000 kr redan har betalats, bör Mäklaren återbetala mellanskillnaden om 25 000 kr till NN.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

¹ Med begränsat uppdragsavtal menas alla typer av uppdrag som en mäklare åtar sig, men som *inte* innefattar momentet att anvisa en köpare. Den vanligaste typen av begränsade uppdragsavtal är s.k. skrivuppdrag, det vill säga ett uppdrag att upprätta köpehandlingarna.

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.