

**Anmälare**

NN

**Motpart**

Mäklaren

**Saken**

Nedsättning av provision

---

**BESLUT**

Mäklaren rekommenderas att betala 5 000 kr till NN.

---

**YRKANDE M.M.**

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 20 000 kr.

Mäklaren har medgett att betala 5 000 kr men i övrigt bestridit yrkandet.

**BAKGRUND**

Mäklaren har förmedlat en bostadsrättslägenhet på uppdrag av NN. Bostadsrätten såldes för 1 175 000 kr och för sitt arbete fick Mäklaren ett arvode om 25 000 kr.

Parterna är överens om att köparna skulle få viss tillgång till lägenheten före tillträdesdagen och att Mäklaren skulle hantera detta.

## GRUNDER

### NN

#### *Grunder*

Mäklaren lämnade ut en nyckel till lägenheten till köparna flera gånger utan hans tillåtelse och lät köparna flytta in innan tillträdesdagen. Utöver kränkning av hans integritet har det även medfört att han fått lägga mycket tid på att undersöka ärendet, extra möten och telefonsamtal.

#### *Sakomständigheter*

Vid försäljningen övertalade Mäklaren honom att låta köparna ställa in sina stora möbler i hans lägenhet cirka tre veckor innan tillträdesdagen. Det innebar att Mäklaren behöll hans nyckel till lägenheten.

Mäklaren skulle vid ett tillfälle släppa in köparna så de fick ställa in sina stora möbler i ett rum. Därefter skulle Mäklaren ta hand om nyckeln och köparna skulle inte ha tillträde till lägenheten fler gånger. Denna överenskommelse dokumenterades aldrig, vilket borde ha skett. Mäklarsamfundet anser att en mäklare ska avråda från överenskommelser av denna typ i stället för att, som i detta fall, föreslå och uppmuntra till det.

Han flyttade ut snabbt och in i sin nya bostad för att allt skulle gå så smidigt som möjligt. När han cirka en vecka före tillträdesdagen kom till lägenheten på morgonen för att hämta sin post, såg han en man stå och knacka på dörren. Han såg mannen bli insläppt i lägenheten. Han kontaktade Mäklaren (nästan all kontakt skedde genom mejl) som sa att nyckeln blivit utlånad till köparna kvällen innan för att de skulle hämta lite kläder, vilket redan det avvek från deras överenskommelse. Han sa att han ville ha tillbaka sin nyckel. Han kunde inte få det, sa Mäklaren, vilket förklarades med att köparna var på sjukhus i annan stad med hans nyckel.

Omkring kl. 18.30 en dag fick han ett mejl från Mäklaren som frågade om köparna fick bo i lägenheten under natten. Under dagen hade han gått runt bland sina grannar och de berättade att det redan hade flyttat in en familj i lägenheten. De hade sett en bil stå parkerad framför lägenheten flertalet gånger under dessa veckor, under flertalet timmar i streck. Grannarna hade även hört aktivitet i lägenheten. En granne hade pratat med den kvinnliga köpare drygt en vecka tidigare på den gemensamma lekplatsen och kvinnan hade då sagt att de var nyinflyttade och skulle gå hem och äta. Klockan var då cirka 21 på kvällen.

Han meddelade Mäklaren att han trodde att köparna redan hade sovit i lägenheten och att det inte var okej att de sov där. Mäklaren kontaktade honom, efter att han skrivit flertalet gånger och frågat om nyckeln, runt cirka 21.30, det vill säga mer än tre timmar senare, och berättade att nu var köparna ute ur lägenheten.

Hans barns mamma åkte till lägenheten. Där möttes hon av ett helt inrett, bebott hem. Exempel på detta är: Tvätt i tvättmaskinen, nytvättad tvätt som hängde på tork, diskmaskin full av ren disk, diskho full av smutsig disk, smulor och matrester längs bänkarna, bänkskiva som var genomblöt, fulla organiserade köksskåp, kyl och frys som var avstängda men fortfarande kalla, tandborstar och schampoflaskor uppställda på toa, dusch och badrumsgolv som var blöta, plattång som hängde i badrummet och fortfarande var varm, papperskorgar med flertalet tomma toarullar, garderober fulla med upphängda kläder, hyllor som var uppsatta, nylagt golv på balkongen, ett akvarium med levande fiskar i vardagsrummet m.m.

Utväxlingen av hans nyckel, fick han reda på, hade skett bland annat genom hans brevlåda och även takerännan utanför lägenheten. Inte en enda gång hade Mäklaren meddelat honom att nyckeln blivit utlånad. Mäklaren hade inte heller tagit reda på vad som hände i lägenheten under de gånger han lånat ut nyckeln.

Han har varit i kontakt med Mäklaren och dennes chef, som kunde gå med på att nedsätta arvodet med 5 000 kr.

När han frågade Mäklaren om när han hade lämnat ut nyckeln, så vägrade han lämna ut den uppgiften. Mäklaren har uppgett att han lånat ut nyckeln 4-5 tillfällen, någon eller några timmar åt gången, men det kan omöjligt stämma.

### **Mäklaren**

Han beklagar verkligen den situation som uppstod inför tillträdet, och han medger att han borde ha dokumenterat parternas överenskommelse. Oavsett om han hade dokumenterat överenskommelsen eller inte, så har han svårt att se att situationen hade slutat annorlunda eftersom parterna alltjämt är överens om överenskommelsens innehåll.

Hans uppfattning är att parterna var överens om att köparen fick flytta in sina saker och att köparna skulle ersätta säljarna genom att betala månadsavgiften för denna period, men absolut inte att de fick flytta in. Det är riktigt att köparna lånade nyckel cirka fyra gånger i samband med att köparen uppgav att de hade specifikt behov av att lämna eller hämta något i lägenheten. Vid något tillfälle meddelade han säljarens sambo per e-post att han lämnade nyckeln till köparen.

Han var tydlig med att informera om de risker som fanns med den överenskommelse de träffade och han poängterade att köparna endast hade rätt att ställa in saker – inte att bosätta sig i lägenheten före tillträdesdagen.

Att köparna bröt överenskommelsen och hans direkta instruktioner är beklagligt, men han har svårt att se att situationen hade utvecklats på ett annat sätt om han dokumenterat parternas överenskommelse. Köparna vitsordar att de agerat i strid med överenskommelsen med säljaren, så det är inte fråga om att överenskommelsen i sig ifrågasatts. Han har tidigare erbjudit nedsättning av provisionen med 5 000 kr och erbjuder detta fortfarande.

Vid kontraktsskrivningen var det bestämt att köparna skulle stå för månadsavgiften för denna period, men det bestämdes sedan att köparna även skulle stå för alla driftkostnader under denna period. Detta reglerades i efterhand genom ett påskrivet avtal. Det tecknades då även ett avtal som sa att om det uppstått någon skada i lägenheten orsakad av köparna skulle de stå för skadan.

#### **NN har bland annat genmält följande:**

Mäklaren anser att samtliga parter var överens om att köparna fick ställa in sina saker. Det stämmer inte. De var överens om att köparna fick ställa in sina större möbler vid ett tillfälle under översyn av mäklaren. Detta avtal följde varken köparna eller Mäklaren.

#### **UTREDNINGEN**

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet, ett antal fotografier från lägenheten samt en skriftlig överenskommelse om betalning av driftskostnader.

#### **NÄMNDENS BEDÖMNING**

Det är ostridigt, och framgår också av ingivna fotografier, att köparna hade bosatt sig i lägenheten mer eller mindre permanent.

Det är vidare ostridigt att köpare och säljare träffade en överenskommelse som innebar att köparna i viss utsträckning skulle få tillgång till lägenheten före tillträdesdagen. Därefter går uppgifterna isär. NN menar att uppgörelsen innebar att köparna vid ett tillfälle skulle få ställa in möbler i lägenheten och att Mäklaren vid det tillfället skulle låna ut nyckeln till köparna samt utöva tillsyn. Mäklaren anser att

överenskommelsen innebar att köparna löpande skulle få ställa in saker i lägenheten och han har bekräftat att han lånade ut nyckeln till köparna vid cirka fyra tillfällen. Det stämmer alltså knappast, vad Mäklaren har anfört, att NN och köparna var överens om överenskommelsens innehåll; av inlagorna i ärendet framgår att inte ens Mäklaren och NN är överens om innehållet.

Som Mäklaren medgett borde han ha dokumenterat parternas överenskommelse skriftligen. Hade han gjort det, hade han och NN inte varit oense om överenskommelsens innehåll. En skriftlig överenskommelse hade sannolikt också medfört en minskad risk för att köparna bröt mot överenskommelsen.

Mäklaren åsidosatte sina skyldigheter som mäklare när han inte dokumenterade överenskommelsen, vilket utgör en grund för nedsättning av provisionen. Å andra sidan ska beaktas att Mäklaren verkade för en överenskommelse där köparna stod för driftskostnaderna under den aktuella månaden. Vidare har Mäklaren oemot sagt uppgett att köparna även stod för månadsavgiften, en avgift som NN annars hade fått betala. Med beaktande av detta, och då NN:s räntekostnader under den aktuella månaden knappast kan ha överstigit 5 000 kr, anser nämnden inte att provisionen ska sättas ner med ett högre belopp än de 5 000 kr som Mäklaren har medgett att betala.

---

På nämndens vägnar:

---

Magnus Melin

**INFORMATION**

I beslutet har deltagit: jur kand Magnus Melin, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Björn Willborg, fastighetsmäklare, och Per Isberg, fastighetsmäklare. 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.