

Anmälare

Anmälarna

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Jur kand ME

Saken

Nedsättning av provision

BESLUT

Anmälarna har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

Anmälarna har yrkat att Mäklaren ska betala 415 800 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

BAKGRUND

Mäklaren har på uppdrag av Anmälarna förmedlat fastigheten XX. Enligt Anmälarna misskötte Mäklaren budgivningen och de har därför begärt att provisionen ska sättas ned till noll kr.

Ärendet rör två budgivare, Budgivare 1 och Budgivare 2. Budgivare 1 blev köpare med ett bud om 23,1 miljoner kr.

Parterna är oense om vilka bud som Budgivare 2 lade, vilka meddelanden som denne lämnade till Mäklaren, om meddelandena vidarebefordrades till Anmälarna samt om vilka besked som Mäklaren lämnade till Budgivare 2.

Köpekontraktet hade en s.k. öppen besiktningssklausul utan klausul om ersättning vid frånträde. En sådan klausul innebär att köparen fritt kan begära köpets återgång, utan angivande av skäl, alternativt förhandla med säljaren om en prisreduktion.

GRUNDER

Anmälarna

Anmälarna har i huvudsak anfört följande.

Köparen Budgivare 1 prutade på det tidigare överenskomna priset med hänvisning till en besiktning han låtit göra. Han ville först pruta 2,2 miljoner kr. Mäklaren ansåg att Budgivare 1 prutade för mycket, men att de borde gå honom till mötes med en mindre summa, runt 400 000 kr. De meddelade Budgivare 1 att de kunde tänka sig att gå ner 400 000 kr från det tidigare överenskomna priset.

En dag innan affären måste stängas på grund av skattetekniska skäl, meddelade Budgivare 1 att hans absolut sista bud var en prisreduktion med 600 000 kr på tidigare överenskommet pris. De stod i begrepp att acceptera detta bud, under stark tidspress och med tanke på rekommendationen från Mäklaren att gå med på en viss prisreducering.

Tidigare hade Mäklaren muntligen avskrivit en budgivare vid namn Budgivare 2 som oseriös, bland annat med hänvisning till att denne inte återkopplade till honom. Budgivare 2 var för dem ute ur bilden. Men sedan visade det sig att Budgivare 2 hade haft en ganska omfattande kontakt med Mäklaren, som hade ombetts att vidarebefordra information från honom till dem. Detta undanhöll Mäklaren, samtidigt som han försäkrade Budgivare 2 om att de hade fått informationen.

Kvällen före de var tvungna att meddela sitt beslut, fick de ett råd från en närstående att ringa Budgivare 2 för att höra var han stod – om han möjligtvis skulle vara villig att lägga sig över det nedprutade budet. De var skeptiska då de ju trodde att Budgivare 2 inte längre var att räkna med. Men de ringde för säkerhets skull på

morgonen samma dag som beslutet om att godta eller inte godta en prisnedsättning med 600 000 kr måste fattas.

Då meddelade Budgivare 2 till deras förvåning följande.

- Han hade framfört till Mäklaren att han stod fast vid sitt bud – som han dessutom hade höjt till 23,1 miljoner kr för att matcha Budgivare 1 i den händelse denne ville pruta. Budgivare 2 hade uttryckligen bett Mäklaren framföra detta till dem.
- Mäklaren hade försäkrat Budgivare 2 att han hade upplyst dem om att han, Budgivare 2, stod fast vid sitt bud och att han höjde det med 100 000 kr i den händelse Budgivare 1 skulle vilja pruta.
- Mäklaren hade meddelat honom att ingen konkret begäran om prisnedsättning hade gjorts av Budgivare 1.

Mäklaren hade inte alls upplyst dem om att Budgivare 2 stod fast vid sitt bud och att han höjde det med 100 000 kr. Det var inte heller sant att Budgivare 1 inte hade begärt någon prisnedsättning.

Mäklaren borde självfallet ha framfört informationen från Budgivare 2, att denne bett att få framfört att han ville betala fullt pris i händelse av prispress från Budgivare 1. Budgivare 2 uppgav senare för dem på telefon att han muntligen hade meddelat Mäklaren att han höjde sitt bud till 23,1 miljoner kr.

Mäklaren undanhöll alltså vital information från dem, trots att han hade lovat Budgivare 2 att framföra den. Och han uppgav för Budgivare 2 att han hade framfört den samt att inga konkreta prutningsförsök gjorts av Budgivare 1. De var på vippen att förlora 600 000 kr genom att acceptera Budgivare 1:s prutningsförsök. Det kunde i värsta fall ha landat på en ännu större summa. De begär därför att provisionen ska sättas ned till noll.

Mäklaren

Han arbetade med förmedlingen av fastigheten under 19 månader. Han har inte undanhållit Anmälarna någon information. Han har inte framfört till någon budgivare vad andra budgivare framfört till säljarna, utöver uppgiven budnivå. Han har definitivt inte sagt till någon budgivare att "inget konkret prutningsförsök gjorts" av Budgivare 1.

Det är riktigt att Budgivare 1 först ville pruta på priset med 2,2 milj. Han, som hade varit med vid besiktningen, ansåg att Anmälarna inte skulle gå med på en så stor prutning. Det hade dock framkommit flera fel som inte var kända innan besiktningen, varför han sa till Anmälarna att de borde överväga att gå ner i pris för att möta kostnaden för de nya felen i fastigheten, i stället för att börja om med ny köpare. Någon summa angav han inte.

Någon tidspress fanns egentligen inte för Anmälarna, men köparen ville nå en uppgörelse.

Han sa till Anmälarna att Budgivare 2 var svår att få tag i, men inte att han skulle vara oseriös. Budgivare 2 återkom dock och la ett villkorat bud den 3 december på 23 miljoner kr. Han ville att Budgivare 2 skulle mejla budet samt att denne skulle ge in någon finansiell referens.

Budgivare 2:s mejl kom den 4 december med följande innehåll: "Bud gällande [namn på fastigheten] om 23 Mkr, varav 2 köpekontrakt upprättas, gårdscentret för sig och övrig mark för sig. Besiktning av byggnaderna villkoras." Någon finansiell referens gavs inte.

Detta bud framfördes till Anmälarna. Budet innebar att gården måste styckas så att en del skulle säljas genom ett kontrakt och resten i ett annat kontrakt och med två olika köpare, ett bolag och en fysisk person.

Anmälarna bekräftade att de hade mottagit bud genom ett mejl den 10 december där en av anmälarna bland annat skrev att "om vi inte kan mötas vad gäller tidsramar är ju den andre intressenten, som inte ville sätta tidspress på oss, att föredra. Att det tar lång tid att få igenom hans önskemål om styckning är från vårt perspektiv kan snarast vara en fördel, om alternativet är att utsättas för tidspress."

Inga fler bud lämnades av Budgivare 2. Han sa däremot att han fortfarande var intresserad av fastigheten och att han var beredd att köpa den. Något pris eller villkor utöver ovanstående bud lämnades inte. Någon höjning till 23,1 miljoner kr framfördes inte till honom.

Anmälarna visste att Budgivare 2:s bud på 23 miljoner kr, med vissa villkor, fanns om det inte skulle bli något avtal med Budgivare 1. Men om Budgivare 2 stod kvar vid det budet visste man inte. Budgivare 1 utnyttjade inte någon klausul som angav att han hade rätt att omförhandla priset. Någon sådan klausul fanns inte utan det var den helt öppna besiktningssklausulen som användes i kontraktet.

Anmälarna har yttrat sig över Mäklarens inlaga.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat ett flertal mejl.

I ett mejl den 1 feb. 2019 skrev Budgivare 2 följande till en av Anmälarna.

”Hej [namn på anmälare]!

Tack för nedanstående information, jag har varit i kontakt med [namn på mäklaren] 3 gånger sedan den 4 december vilket var den dagen som jag fick information från [namn på mäklaren] ca kl 17 på kvällen att budgivare nr 2 hade höjt sitt bud till 23,1 mkr. Den 10 december framförde jag till [namn på mäklaren] att mitt bud höjdes till 23,1 med samma villkor som budgivare nr 2. Detta bekräftades genom att säljare skulle informeras. I januari kontaktade jag [namn på mäklaren] för att säkerställa att säljare fått ovanstående information och ville även ha status. Där delgavs jag att köpare hade synpunkter på taket men att någon konkret prissänkning inte var framförd men att datum för sista dag för besiktning/hävning av avtalet var framflyttat till den (23/1). [Namn på mäklaren] bekräftade då även att säljare var informerad om mitt nya bud och att det fall köpare begärde prissänkning så kunde säljare ta mitt bud i beaktning.

Anser när jag läser nedanstående att [namn på mäklaren] agerande i detta fall inte kan kallas god mäklarsed och är under all kritik.”

I ett mejl den 23 januari 2019 skrev Mäklaren följande till en av anmälarna:

”Hej [namn på anmälare],

Enligt god mäklarsed får jag som mäklare Ej vara aktiv mot andra intressenter när kontrakt är underskrivit.

Ni får gärna kontakta min jurist [namn på jurist] på mob [nummer] och diskutera detta.”

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. Med ringa åsidosättande menas sådana misstag som inte medför att värdet av mäklartjänsten minskar i någon egentlig mening.

Mäklarens primära uppgift, och det som huvudsakligen motiverar rätten till provision, är att hitta en lämplig köpare till sin uppdragsgivare, se prop. 1994/95:14 s. 44. Det är därför främst brister i detta moment, kundanskaffningen, som kan medföra nedsättning av provisionen.

Det är uppdragsgivaren som normalt har bevisbördan för att sådana omständigheter föreligger som kan medföra rätt till nedsättning av provisionen. Kan ett påstående om att mäklaren har åsidosatt sina skyldigheter inte bevisas, kan någon nedsättning inte utdömas.

Bedömningen i detta fall

Enligt Anmälarna höjde Budgivare 2 sitt tidigare bud om 23 miljoner kr till 23,1 miljoner kr. Det har Mäklaren förnekat. Att budet höjdes får visst stöd av det ovan refererade mejlet från Budgivare 2. Inom ramen för nämndens skriftliga handläggning – nämnden kan inte uppta muntlig bevisning – är det dock inte bevisat att Budgivare 2 höjde sitt bud. Nämnden utgår alltså från att budet inte höjdes.

Det är inte heller bevisat att Mäklaren skulle ha uppgett till Budgivare 2 att inget prutningsförsök hade gjorts av Budgivare 1 eller att Mäklaren skulle ha uppgett att Budgivare 2 inte var seriös eller liknande.

En annan fråga är om Mäklaren borde ha hållit Budgivare 2 fortsatt involverad, i syfte att få till stånd en affär med honom om affären med Budgivare 1 skulle gå i stöpet. Fastighetsmäklarinspektionen har i ett ärende, dnr 4.1-596-15, ansett att mäklaren i princip inte bör kontakta tidigare spekulanter om köparen vill pruta på priset med stöd av en s.k. besiktningssklausul, alltså samma uppfattning som Mäklaren uttryckte i det mejl till en av anmälarna som refererats ovan under rubriken "Utredningen". Nämnden delar inte den uppfattningen. Enligt nämndens uppfattning är det både korrekt och tillrådligt att mäklaren pejar övriga spekulanters intresse, om köparen vill förhandla om en prisreduktion under hotet om att annars begära köpets återgång.

Det är ostridigt att Mäklaren inte höll Budgivare 2 involverad eller informerade Anmälarna om dennes inställning till ett eventuellt köp. Mäklaren har ju själv i en inlägga uppgett att "om Budgivare 2 stod kvar vid [budet om 23 miljoner kr] visste man inte". Det finns anledning att rikta viss kritik mot Mäklaren på grund av detta.

Nämnden anser dock att förseelsen med hänsyn till omständigheterna ska ses som ringa och att provisionen inte ska sättas ned. Nämnden tar här hänsyn till att det faktiskt togs en kontakt med Budgivare 2, låt vara att den togs av Anmälarna själva. Att Anmälarna utförde en liten del av det arbete som Mäklaren borde ha utfört ger emellertid inte rätt till nedsättning av provisionen, jfr SOU 1981:102 s. 223.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

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.