

**Anmälare**

NN

*Ombud:*

YY

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Förbundsjuristen NR

**Saken**

Nedsättning av provision

---

**BESLUT**

NN har inte rätt till ersättning.

---

**YRKANDE M.M.**

NN har yrkat att Mäklaren ska betala 8 740 kr.

Mäklaren har bestridit yrkandet.

**BAKGRUND**

Mäklaren har haft uppdrag från NN att förmedla en fastighet i Småstad. Fastigheten såldes den 20 november 2019 för 4 370 000 kr.

I affären företrädde NN av barnen YY och ZZ genom en fullmakt från NN.

NN har, genom sonen och ombudet YY, gjort gällande att budgivningen hanterades felaktigt. Han har därför begärt att Mäklarens provision ska sättas ned.

## GRUNDER

### NN

Första visningen var söndagen 10 november 2019, och buden började komma in dagen efter, den 11 november. Sedan hade de hade en visning den 12 november och buden fortsatte att strömma in. Dock var det lugnt med budgivningen under helgen den 16-17 november. Mäklaren skickade då ut ett mejl och skrev att hon tyckte att de skulle sätta en sluttid för budgivningen och att sluttiden skulle vara kl. 14.00 den 18 november. Hans ena ombud i fastighetsaffären, YY, fick reda på detta måndagen den 18 november kl. 15.30 från hans andra ombud, ZZ. Budgivningen var då avslutad. Till hans förvåning hade inte Mäklaren inväntat YY:s svar angående sluttid utan tagit ett eget initiativ. Mäklaren ansåg att de "tappade tempo" och att budgivarna eventuellt skulle få "kalla fötter", vilket han inte kan se med tanke på hur många bud de fick.

Han anser att Mäklaren har brustit genom att agera på eget initiativ, utan hans godkännande.

### Mäklaren

Den 10 oktober 2019 träffade hon NN:s barn YY och ZZ i NN:s hus i Småstad, i syfte att ingå förmedlingsuppdrag och påbörja en försäljning av NN:s fastighet. Då NN var inflyttad på äldreboende upprättade han en fullmakt till sina barn för att underlätta den kommande försäljningsprocessen.

Hon utformade tillsammans med barnen en tidsplan för försäljningen och man kom överens om ett utgångspris om 3 475 000 kr. Alltsedan det mötet informerade hon båda barnen kontinuerligt via mejl och sms. Fastigheten visades vid inte mindre än fem olika tillfällen, den 7, 10, 12, 13 och 15 november, detta för att tillmötesgå samtliga 52 spekulanterns önskemål om tid och dag.

Budgivningen påbörjades redan den 11 november, innan samtliga visningar var genomförda och det var totalt nio budgivare som deltog. Samtliga bud vidarebefordrades löpande via sms till både YY och ZZ.

Inledningsvis var budintervallerna så stora som 100 000 kr per bud, men runt den 14 - 15 november saktade det in och budintervallen sjönk till 10 000 kr per bud, och vid den tidpunkten fanns det inga nya budgivare som visade något intresse. Bland de befintliga budgivarna efterfrågades ett slutdatum för budgivningen. Hon bedömde då att det kunde vara rimligt för samtliga budgivare att få den kommande helgen på sig att fundera.

Den 15 november berättade hon om sina funderingar för YY och ZZ via mejl. ZZ svarade att hon tyckte att det kändes fullt rimligt med ett avslut. YY uteblev dock med respons. På måndagen den 18 november inkom de sista buden och budgivningen stannade på 4 370 000 kr. Hon skickade då på nytt ett mejl till YY och ZZ där hon beskrev de tre högsta buden samt och villkor för buden och uppmanade dem samtidigt att återkomma snarast. ZZ svarade, liksom tidigare, ganska omgående att hon ansåg att försäljning skulle ske till budgivare 6 som dels hade det högsta budet, dels inga krav på villkor för köpet. Det näst högsta budet låg 10 000 kr under det högsta budet och var villkorat med en försäljning av budgivarens nuvarande bostad samt önskemål om ett senare tillträde. Först efter en påstötning från sin syster återkopplade YY och menade att det inte var någon brådska och att det nog gick att "mjölka kon" lite till. Hon svarade YY att hon avrådde från ett sådant agerande då det tvärtom förelåg stor risk att förlora någon eller några av intressenterna och då kanske få börja om från en lägre budnivå.

Informationen till budgivarna om att man avsåg att avsluta budgivningen den 18 november gick ut innan YY hade godkänt detta, helt i linje med hur andra löpande åtgärder hade vidtagit utan hans godkännande och utan invändningar från honom.

Det bestämdes till slut att fastigheten skulle säljas till budgivare 6 som uttryckte önskemål om att skriva kontrakt den 20 november kl. 17:30. Såväl hon som ZZ gjorde bedömningen att YY då skulle ha gott om utrymme att ge respons på om affären skulle fullföljas. YY meddelade den 19 november via sms att ZZ skulle underteckna köpekontrakt med budgivaren som lagt det högsta budet.

Tillträde genomfördes i enlighet med vad som avtalats i köpekontraktet den 3 januari 2020, då YY via fullmakt undertecknade samtliga handlingar.

#### *Hennes agerande*

I enlighet med YY och ZZ vilja var ZZ den som hon hade löpande kontakt med under förmedlingen. All information om inkomna bud delgavs både YY och ZZ, och inga beslut togs utan deras godkännande.

I motsats till vad som påstås i anmälan var det inte hon som fattade beslut om att bestämma en deadline för budgivningen. Dock var det ett råd som hon i egenskap av fastighetsmäklare var skyldig att ge sina uppdragsgivare. Rådet som sådant var det som hon utifrån sin erfarenhet och kunskap bedömde som den bästa strategin för en lyckad försäljning.

Både YY och ZZ hade full insyn i den pågående processen och gavs möjlighet att påverka samtliga beslut som togs. Generellt var ZZ den som återkopplade snabbast, medan YY närmast systematiskt dröjde med att återkoppla, inte sällan efter påminnelser och påtryckningar.

Hon menar att hon har utfört sitt uppdrag helt i enlighet god fastighetsmäklarsed och att hon genom sitt arbete fick till stånd en mycket fördelaktig försäljning av uppdragsgivarens fastighet. Slutpriset blev 26 procent högre än utgångspriset, vilket måste anses vara ett minst sagt gynnsamt utfall. Hon anser mot bakgrund av omständigheterna ovan att det saknas skäl för nedsättning av hennes arvode.

#### *Avtal om nedsättning av arvode*

Enligt det förmedlingsuppdrag som ingicks mellan henne och NN, genom hans barn YY och ZZ, var hon berättigad till ett arvode motsvarande 1,6 procent av köpeskillingen.

Ganska snart efter det att köpekontraktet hade undertecknats började YY vädra sitt missnöje med hennes insats och krävde nedsättning av arvodet med hot om att driva ärendet vidare och att anmäla henne till Fastighetsmäklarinspektionen om hon motsatte sig detta. Trots att hon inte ansåg att hon agerat felaktigt, gick hon som en goodwill-gest med på en nedsättning av sitt arvode till 1,4 procent, vilket motsvarade ett belopp om 8 740 kr. I samband med det avtalades också att YY i gengäld skulle avstå från att driva ärendet vidare. Mot bakgrund av överenskommelsen fakturerade hon ett arvode om 1,4 procent av köpeskillingen, ett belopp motsvarande 61 920 kr.

I april 2020 fick hon ett föreläggande från Fastighetsmäklarinspektionen där hon uppmanades att svara på en anmälan som inkommit från YY. Då han uppenbarligen hade brutit mot deras överenskommelse, valde hon att kräva betalning av det belopp med vilket hennes arvode hade satts ned, 8 740 kr. NN, genom YY, motsatte sig att betala beloppet och vände sig till FRN och krävde nedsättning av arvodet motsvarande det omtvistade beloppet.

### *Fullmakten*

Enligt hennes uppfattning kunde YY och ZZ var för sig företräda NN vid försäljningen. Denna uppfattning grundas dels på att det i fullmakten inte fanns någon skrivning om att de i förening skulle företräda sin far, dels att YY och ZZ i ett antal sammanhang agerade var för sig utan några invändningar från den andre fullmaktshavaren. Exempel på detta är att det var ZZ ensam som var aktiv i bokning och genomförande av visningar samt andra löpande åtgärder och att ZZ även var ensam om att underteckna köpekontraktet.

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

Mäklaren avslutade bostadsaffären själv och underrättade aldrig YY om försäljningen. YY godkände inte något slutdatum för försäljningen. Fullmakten var skriven så att båda syskonen skulle vara överens innan man sålde fastigheten. Mäklaren uppfattade inte fullmakten på det sättet utan "trodde" att den var delad.

### **UTREDNINGEN**

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet, fullmakten från NN och ett beslut från Fastighetsmäklarinspektionen som rör den aktuella affären.

I fullmakten angavs bland annat följande.

"Härmed lämnas fullmakt till [YY] [personnummer] och [ZZ] [personnummer] eller till den som denne sätter i sitt ställe, att för min räkning överlåta fastigheten [fastighetsbeteckning och adress]."

I Fastighetsmäklarinspektionens beslut refererades ett mejl från YY till ZZ på följande sätt.

"Eh, det är ju klart, vad är det att läsa? Mäklaren har ju stängt budgivningen. Ta högsta och skriv på. Jag kan inte komma."

Av köpekontraktet framgår att det undertecknades av ZZ ensam.

Fastighetsmäklarinspektionen meddelade Mäklaren en varning med bland annat följande motivering: "Utifrån fullmaktens ordalydelse anser Fastighetsmäklarinspektionen att det är klarlagt att de båda fullmaktstagarna hade behörighet att företräda uppdragsgivaren tillsammans, inte var för sig." Beslutet har överklagats.

## 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.

### *Bedömningen i detta fall*

Det är ostridigt att Mäklaren förklarade för spekulanterna att budgivningen skulle avslutas vid en viss tidpunkt.

En fastighetsmäklare får inte avsluta en pågående budgivning på eget bevåg. Mäklaren får och bör ge råd i saken, men det är endast säljaren som kan fatta beslut, låt vara att mäklaren torde vara skyldig att vidarebefordra senare inkomna bud även om säljaren har förklarat budgivningen avslutad.

Frågan är om säljaren, genom ombud, hade beslutat att budgivningen skulle avslutas.

Det är utrett att NN lämnade en fullmakt till sina barn YY och ZZ för att de skulle hantera fastighetsförsäljningen. Det är också utrett att ZZ, men inte YY, godkände att Mäklaren fick avsluta budgivningen. Slutligen är det utrett att YY, vid en tidpunkt när budgivningen hade förklarats avslutad, invände mot att den hade avslutats.

Frågan är om fullmakten från NN gav YY och ZZ rätt att var och en för sig fatta beslut om budgivningen eller om de endast kunde göra det tillsammans.

Man kan inledningsvis, innan man går in på omständigheterna i det konkreta fallet, formulera en abstrakt rättsfråga: Vad gäller om en skriftlig fullmakt lämnas till flera personer och det av fullmaktshandlingen inte framgår om ombuden har behörighet att företräda huvudmannen var och en för sig eller endast i förening? Såvitt nämnden förstår finns det ingen doktrin eller praxis i den frågan. Inte heller Lantmäteriets inskrivningshandbok behandlar saken.

Ett skäl för att anse att sådan fullmakt som nu beskrivits endast gäller ombuden i förening, är att det motverkar motstridiga rättshandlingar och dubbeldispositioner.<sup>1</sup> Å andra sidan kan vissa beslut behöva fattas skyndsamt – det gäller inte minst vid fastighetsförsäljningar – vilket talar för att en sådan fullmakt bör gälla ombuden var och en för sig. Argumenten för och emot är var för sig starka.

I det konkreta fallet verkar ombuden YY och ZZ ha ansett att fullmakten gällde dem var och en för sig; köpekontraktet undertecknades ju av ZZ ensam, på uppmaning av YY. Enligt nämndens mening medförde YY och ZZ agerande att Mäklaren hade fog för att tro att fullmakten gällde dem var och en för sig, låt vara att YY:s uppmaning kom efter det att budgivningen var avslutad. Även fullmaktens ordalydelse, där det angavs att ombuden hade rätt att sätta annan i sitt ställe, ger visst stöd för uppfattningen att fullmakten gällde ombuden var och en för sig. Om det hade varit NN:s önskan att hans barn skulle vara överens om samtliga rättshandlingar, skulle han rimligen inte ha undertecknat en fullmakt som gav dem rätt att sätta annan i sitt ställe. Att Mäklaren uppgett att ”inga beslut togs utan båda [ombudens] godkännande” kan i viss mån tala för att hon uppfattade att fullmakten endast gällde ombuden i förening, men det förtar inte helhetsbilden att fullmakten gällde ombuden var och en för sig.

Omständigheterna vid tillträdet har inte blivit utredda i ärendet. Nämnden tillägger dock att om det stämmer, som Mäklaren uppgett, att YY ensam undertecknade handlingarna vid tillträdet, och om lagfart beviljades med stöd av de handlingarna, innebär det att även Lantmäteriet ansåg att fullmakten gällde ombuden var och en för sig.

Vid en samlad bedömning anser nämnden att fullmakten bör tolkas som att den gällde YY och ZZ var och en för sig. Att Fastighetsmäklarinspektionen med en kortfattad och föga klagande motivering (”fullmaktens ordalydelse”) kom fram till en annan slutsats medför ingen annan bedömning.

Av det sagda följer att Mäklaren inte agerade felaktigt när hon avslutade budgivningen efter att endast ha inhämtat besked från ZZ. NN:s krav på nedsättning av provisionen kan redan av det skälet inte bifallas.

Med anledning av fullmakten i ärendet tillägger nämnden följande. Det hade varit bra om det i de fullmakter som tillhandahålls av olika programvaruföretag tydligt hade angetts om fullmakten ska gälla ombuden i förening eller var och en för sig.

---

<sup>1</sup> Med dubbeldispositioner menas exempelvis att en fastighet säljs eller pantsätts till två olika personer.

På nämndens vägnar:

---

Folke Grauers

#### **INFORMATION**

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Ismahan Ayranci, Konsumentvägledarnas förening, 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.