

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Vad saken gäller

Nedsättning av provision

BESLUT

Nämnden rekommenderar Mäklaren att betala 10 000 kr till NN och YY.

YRKANDE M.M.

NN och YY har begärt att Mäklaren ska betala 14 000 kr.

Mäklaren har medgett att betala 2 500 kr men motsatt sig betalningsskyldighet i övrigt.

BAKGRUND

Den 16 oktober 2019 sålde NN och YY bostadsrätten till en lägenhet i Storstad för 5 975 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren. För sitt arbete fick Mäklaren en provision om 106 600 kr.

Inför försäljningen hade NN och YY fyllt i en s.k. frågelista. Enligt NN och YY överlämnades frågelistan aldrig till köparna.

Köparna har framställt krav mot NN och YY på grund av ett fel som fanns angivet i frågelistan.

Nämnden kommer först att återge det som parterna har anfört. Under rubriken "Nämndens bedömning" kommer nämnden att förklara varför den anser att Mäklarens provision bör nedsättas med 10 000 kr.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN och YY

Den 3 september 2019 undertecknade de en frågelista, som skannades och mejlades till Mäklaren. Av frågelistan framgick att lägenheten var kall på vintern och att de ställde in ett extra element vid behov.

Lägenheten såldes under hösten 2019. Kort efter tillträdet den 14 februari 2020 klagade köparna på att det var kallt i lägenheten. I början av mars kontaktade de Mäklaren och då kom det fram att frågelistan inte hade överlämnats till köparna. Mäklaren medgav att han hade begått ett misstag, detta på grund av en ny rutin hos mäklarföretaget. Mäklaren menade att han och de skulle lösa situationen genom att tillsammans betala en symbolisk summa till köparna om det blev aktuellt, som en goodwill-gest.

Köparna ansåg att kylan i lägenheten utgjorde ett dolt fel. Köparna tog in en offert avseende en permanent installation av ytterligare värmeelement. Offerten var på 14 000 kr och detta belopp har köparna krävt att de ska betala.

De begär att Mäklarens provision ska sättas ned med de 14 000 kr som köparna krävt dem på.

Mäklaren

Efter tillträdet uppmärksammade köparna att lägenheten var kall. Det var i februari och mitt i vintern. Köparna reklamerade mot NN och YY och hävdade att det saknades ett element och att det var fråga om ett dolt fel.

Vid hans kontakter med parterna efter tillträdet kom följande fram.

- Köparna ansåg att felet visserligen omfattades av deras undersökningsplikt, men de ville ändå vill ha ersättning för ett nytt element.

- NN och YY meddelade att de hade låtit avlägsna ett element under renoveringen av köket, vilken gjordes några år innan försäljningen.
- NN och YY meddelade att de ansåg att saken var subjektiv och att vissa personer tyckte att lägenheten var behaglig medan andra kunde uppleva den som kall.

Köparna tog fram ett kostnadsförslag för installation av två element till en kostnad om 14 000 kr. De lät även installera dessa.

Efter att köparna installerat elementen meddelade NN och YY att de ville ersätta köparna med 14 000 kr. De ville också att han skulle stå för hälften av beloppet. Han motsatte sig detta eftersom Mäklarsamfundets jurister inte ansåg att det fanns någon rättslig grund. Juristerna hänvisade till en dom i Högsta domstolen, mål T 5778-18.¹ Han anser dock att det är tråkigt att det blivit tvist i en lägenhetsaffär som han förmedlat och att han är därför villig att ersätta NN och YY med 2 500 kr, som goodwill.

Några ytterligare omständigheter som gör att han motsätter sig kravet är följande.

- Frågan om avsaknad av radiator var något som han inte fick tydlig information om förrän efter tillträdet.
- NN och YY informerade honom inte om att en eller flera radiatorer saknades.
- NN och YY informerade honom inte om att de hade låtit avlägsna en radiator.
- NN och YY bagatelliserade felet angående värme i lägenheten.
- NN och YY godkände objektsbeskrivningen och annonsen samt undertecknade objektsbeskrivningen.
- NN och YY hade gott om tid att läsa igenom bostadsannonsen och objektsbeskrivningen.
- NN och YY angav inte felet i det frågeformulär som låg till grund för annonsen.
- Ingenting i hans förmedlingsarbete påverkade slutpriset på lägenheten på ett negativt sätt.

¹ NJA 2019 s. 807, nämndens anmärkning.

Säljaren/uppdragsgivaren har ett stort informationsövertag gentemot mäklaren. Det är säljarens skyldighet att säkerställa att all väsentlig information om objektet når köparen. NN och YY informerade inte honom på ett tydligt sätt att lägenhetens inomhustemperatur understeg sedvanlig inomhustemperatur. De informerade honom inte heller om att element saknades i lägenheten.

Skulle FRN gå på NN och YY:s linje är det ett bevis på att fastighetsmäklarens roll är utsatt och rättsosäker. Frågelistan är inte en obligatorisk del av objektsbeskrivningen. Att kräva 14 000 kr för att frågelistan inte bifogades överlåtelseavtalet står inte i paritet med det faktum att frågelistan inte bifogades.

Frågelistan fanns tillgänglig vid visningen, men den överlämnades inte vid kontraktsskrivningen då det inte är en obligatorisk del eller bilaga vid kontraktsskrivning.

NN och YY har bland annat tillagt följande:

De kan konstatera att köparna aldrig fick ta del av frågelistan eller informationen som fanns i frågeformuläret under någon del av köprocessen. Frågelistan har ett utrymme för signatur av säljare och köpare, vilket är en tydlig indikation på att avsikten är att frågelistan ska överlämnas till, och signeras av, köparna. Deras bestämda uppfattning är att om köparna hade fått ta del av informationen i formuläret, skriftligt eller muntligt, så hade de aldrig fått något efterföljande krav från köparna.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat köpekontraktet, ett mejl från köparna till NN och YY den 23 april 2020 och två s.k. frågelistor. Den ena frågelistan var intern mellan mäklaren och säljaren, den andra var avsedd att överlämnas till köparen.

I den interna frågelistan angavs inget om att lägenheten var kall eller att det saknades element.

I den frågelista som var avsedd att överlämnas till köparen angavs bland annat följande.

Fråga: Finns misstanke om brister i lägenhetens värme- och/eller ljudisolering i yttervägg, lägenhetsskiljande vägg, golv och tak?

Svar: Kallt på vintern, vi har ett extra element vi sätter in vid behov.

I mejlet till NN och YY den 23 april 2020 skrev köparna bland annat följande.

”Ledsamt att detta frågeformulär inte var något vi fick ta del av.”

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 med avsikt 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.

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 resten av tjänsten utförd av någon annan näringsidkare. I andra fall får nedsättningens storlek bedömas mer fritt.

Bedömningen i detta fall

Som Mäklaren påpekat är det inte obligatoriskt att upprätta en frågelista. Om en sådan upprättas är det inte heller obligatoriskt att foga den som en bilaga till köpekontraktet. Vad som däremot är obligatoriskt är att mäklaren verkar för att säljaren lämnar de upplysningar om bostaden som kan antas ha betydelse för köparen. Det kan lämpligen göras genom att använda en frågelista, men det kan också göras på andra sätt.

Det är också obligatoriskt att mäklaren informerar köparen om allt som mäklaren själv känner till och som kan antas ha betydelse för köparen, se 16 § 3 st. fastighetsmäklarlagen.

Om det kan fastslås att mäklaren hade tillgång till information som kunde antas ha betydelse för köparen, har mäklaren bevisbördan för att informationen överlämnades till köparen. Med andra ord: kan mäklaren inte bevisa att informationen överlämnades, kommer nämnden utgå från att den *inte* överlämnades.

I detta fall är det utrett att NN och YY angav i frågelistan att det var kallt i lägenheten på vintern och att de använde ett extra element vid behov. Det är också utrett att Mäklaren fick del av den ifyllda frågelistan. Han har dock inte bevisat att köparna fick del av informationen i frågelistan. Nämnden tillägger att utredningen snarare visar att de *inte* fick del av den.

Att frågelistan var tillgänglig vid visningen, som Mäklaren uppgett, är inte tillräckligt. Har en frågelistas upprättats måste mäklaren se till att köparna får del av den, och säkra bevisning om att han lämnat information. Alternativt måste mäklaren på annat sätt kunna bevisa att köparen har fått del av informationen i frågelistan. Informationen ska dessutom överlämnas i god tid före köpet.

Det är inte uteslutet att värmeproblemet utgjorde ett fel i bostadsrätten enligt köplagens regler.² Den frågan har emellertid ingen avgörande betydelse för ärendet. Som nämnts är en mäklare skyldig att informera om allt som mäklaren känner till och "som kan antas ha betydelse" för köparen. Det innebär att mäklaren kan vara skyldig att upplysa även om sådant som inte utgör fel i köprättslig mening, jfr rättsfallet RÅ 2006 ref. 53. Att det är kallt i en lägenhet och att det kan behövas ett extra element är utan tvekan något som kan antas ha betydelse, oavsett om det är fråga om ett köprättsligt fel eller inte.

Det råder alltså ingen tvekan om att Mäklaren var skyldig att överlämna frågelistan till köparna eller på annat sätt se till att de fick del av informationen i frågelistan, och som nämnts är det inte bevisat att han gjorde det. Underlåtenheten att överlämna frågelistan eller motsvarande information innebar att Mäklaren åsidosatte sina skyldigheter mot NN och YY. Åsidosättandet kan inte ses som ringa. NN och YY har därmed rätt till nedsättning av provisionen.

Vid bedömningen av nedsättningens storlek väger nämnden in att underlåtenheten att överlämna frågelistan medförde en köprättslig tvist som annars inte skulle ha uppkommit. Nämnden anser att provisionen bör nedsättas med 10 000 kr.

Övrigt

Nämnden tillägger att det inte finns någon koppling mellan nedsättningens storlek och det belopp som NN och YY har betalat eller kan komma att betala till köparna. Om säljaren betalar prisavdrag till en köpare innebär det normalt, under

² Nämnden noterar att lägenheten inte såldes i befintligt skick enligt 19 § köplagen, vilket bland annat innebär att rättsfallet NJA 2019 s. 807, som Mäklaren har hänvisat till, inte är relevant.

förutsättning att prisavdraget är korrekt beräknat, att säljaren får den köpeskilling som säljaren skulle ha fått om felet hade varit känt före köpet. Annorlunda uttryckt: att betala prisavdrag innebär i regel inte att säljaren lider någon ekonomisk skada. Ekonomisk skada är dock inget krav för att provisionen ska sättas ned.

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.