

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Vad saken gäller

Nedsättning av provision

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDE M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala 25 000 kr.

Mäklaren har motsatt sig att betala.

BAKGRUND

Mäklaren har på uppdrag av NN förmedlat en bostadsrättslägenhet i Stockholm. Lägenheten såldes den 1 april 2020 för 2 825 000 kr. För sitt arbete fick NN och YY ett arvode om 50 000 kr.

NN sålde bostadsrätten vidare kort efter att hon köpt den. Mäklaren var mäklare även när NN köpte bostadsrätten.

Enligt NN åsidosatte Mäklaren sina skyldigheter som mäklare. Hon har därför begärt att arvodet ska sättas ned.

Nämnden kommer först att återge det som parterna har anfört. Under rubriken "Nämndens bedömning" kommer nämnden att förklara varför den anser att NN inte har rätt till ersättning.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN

Mäklaren åsidosatte sina skyldigheter mot henne i tre avseenden. Dels genom att hon fick visa lägenheten själv, dels genom att köparen inte fick någon objektsbeskrivning, dels genom att den ekonomiska uppgörelsen med köparen blev försenad med påföljd att hennes lån på lägenheten inte blev lösta förrän fyra dagar efter tillträdet.

Mäklaren

Visning

Det stämmer inte att NN fick visa lägenheten själv. Bostaden såldes till den spekulant som kom tvåa i budgivningen när NN köpte bostaden. Denna spekulant hade redan besökt den ursprungliga visningen och hade inget behov av att se lägenheten igen.

Ett tag efter att överlåtelseavtal tecknats frågade köparen om det fanns möjlighet att titta på bostaden igen för att kunna planera. Den kommunikationen skedde mellan NN och köparen. Han har ingen vetskap om köparen besökte bostaden igen eller inte.

Objektsbeskrivning

Det stämmer inte att objektsbeskrivning skulle ha saknats. Objektsbeskrivning upprättades och lämnades till köparen av bostadsrätten.

Tillträde och lån

Det stämmer inte att den ekonomiska uppgörelsen vid tillträdet blev försenad och att lånen kunde lösas först några dagar efter det att köparen hade tillträtt.

Alla lån med bostadsrätten som säkerhet löstes vid tillträdesdagen som vanligt. NN hade ett överbryggnadslån som inte belastade den aktuella bostadsrätten. Överbryggnadslånet hade inget med den aktuella affären att göra och var en sak mellan

NN och hennes kreditgivare. Köparens bank var tydliga med att man endast löste lån som hade bostadsrätten som säkerhet.

NN har tillagt följande:

Visning

Köparen önskade besöka lägenheten för fotografering för uthyrning.

Objektsbeskrivning

Om köparen fick en objektsbeskrivning var det i så fall densamma som hon fick vid visningen när hon köpte bostadsrätten. En ny objektsbeskrivning skulle ha visat att köksfläkten var borttagen. Hon hade tagit bort fläkten på grund av smuts.

Tillträde och lån

Mäklaren meddelade att transaktionen var avslutad den 29 maj 2020 kl. 14.52. Men försäljningen blev inte avslutad. Mäklaren bad henne ringa banken, vilket hon gjorde den 1 juni 2020.

Affären avslutades den 2 juni 2020, enligt uppgift från Handelsbanken. Hon fick betala ränta för fyra dagar.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av diverse handlingar, bland annat journalen. I den anges att en objektsbeskrivning har överlämnats till köparen. Journalen är inte under-tecknad.

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 underlå-tenhet 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 miss-tag som inte medför att värdet av mäklartjänsten minskar i någon egentlig mening.

Visning

Parterna förefaller vara överens om att den visning som NN hanterade själv ägde rum efter köpet, när köparen ville fotografera lägenheten för att kunna hyra ut den. En mäklare har ingen skyldighet att närvara vid en sådan visning. Provisionen ska därför inte sättas ned i denna del.

Fick köparen en objektsbeskrivning?

I den ingivna journalen, som i och för sig inte är undertecknad av parterna, anges att köparen har fått en objektsbeskrivning. Som enda skäl för sitt påstående om att köparen inte fick någon objektsbeskrivning har NN anfört att det i så fall måste vara samma objektsbeskrivning som hon själv fick när hon köpte bostadsrätten, detta eftersom den objektsbeskrivning som köparen eventuellt fick inte innehöll någon information om att fläkten var borttagen.

Det är mäklaren som har bevisbördan för att en objektsbeskrivning har upprättats. Även om Mäklaren med fördel kunde ha gett in objektsbeskrivningen till nämnden, anser nämnden att det är bevisat med tillräcklig styrka att köparen fick en objektsbeskrivning.

Vad stod det i köparens objektsbeskrivning?

Nästa fråga är vad som stod i den objektsbeskrivning som köparen fick, och vad som skulle ha stått i den. Den sistnämnda frågan är beroende av vad som stod i NN:s objektsbeskrivning. Ingen av parterna har emellertid gett in någon av de båda objektsbeskrivningarna.

Om det *inte* stod något om köksfläkt i NN:s objektsbeskrivning, fanns det inga hinder mot att använda samma objektsbeskrivning i det nya köpet. Vad en objektsbeskrivning ska innehålla regleras i 18 § fastighetsmäklarlagen. Att en fläkt har blivit borttagen är inte en sådan information som måste finnas med i objektsbeskrivningen, något hinder mot att använda "samma" objektsbeskrivning som när NN köpte lägenheten fanns i så fall inte. Nämnden noterar här att de båda försäljningarna skedde inom en kort tidsrymd.

Om det däremot stod i NN:s objektsbeskrivning att det fanns en fläkt, var det inte möjligt att använda samma objektsbeskrivning i det nya köpet. Den var ju i så fall missvisande eftersom fläkten hade blivit borttagen.

Nämnden noterar att NN:s inställning framstår som motstridig. Hon gör gällande att köparen inte fick någon objektsbeskrivning alls, men *om* köparen fick en objektsbeskrivning innehöll den i så fall en uppgift om att fläkt fanns. Trots detta får Mäklaren anses ha bevisbördan för vad som stod i de båda objektsbeskrivningarna. Eftersom han inte har visat vad som stod i objektsbeskrivningarna, utgår nämnden från att båda beskrivningarna hade en uppgift om fläkt och att köparens objektsbeskrivning därmed var missvisande.

Nämnden anser emellertid att Mäklarens åsidosättande var ringa och inte ska medföra någon nedsättning av provisionen. Nämnden fäster här vikt vid att det inte ens har påståtts att köparen skulle ha reagerat över att fläkt saknades.

Lån och tillträde

NN har inte invänt mot Mäklarens påstående att det lån som inte löstes på tillträdesdagen inte var förenat med panträtt i bostadsrätten. Nämnden lägger därför Mäklarens uppgifter till grund för bedömningen.

En mäklare ska verka för att de lån som belastar bostaden med panträtt blir lösta senast på tillträdesdagen. Övriga lån har mäklaren däremot ingen skyldighet att hantera. Inte heller i denna del ska provisionen därför nedsättas.

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.