

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Vad saken gäller

Nedsättning av provision och rätt till provision; nu delbeslut

DELBESLUT

Nämnden rekommenderar Mäklaren att genast betala 45 000 kr till NN.

YRKANDE M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala sammanlagt 116 250 kr. Av beloppet utgör 71 250 kr nedsättning av provision på grund av påstådda brister i mäklartjänsten. Beträffande de resterande 45 000 kr har NN gjort gällande att Mäklaren har innehållit beloppet i strid med uppdragsavtalet.

Mäklaren har motsatt sig att betala.

BAKGRUND

Den 23 juni 2020 lämnade NN ett förmedlingsuppdrag till Mäklaren avseende en fastighet i Y-köping. Provisionen uppgick till 6,5 procent.

Den 6 oktober 2020 ingicks ett nytt uppdragsavtal mellan parterna, avseende samma fastighet, med en provision om 4,5 procent.

Fastigheten såldes den 2 november 2020 för 2 250 000 kr.

Vid tillträdet den 4 januari 2021, då den deponerade handpenningen skulle betalas ut till NN, innehöll Mäklaren sammanlagt 146 250 kr, motsvarande en provision om 6,5 procent.

Enligt NN har Mäklaren åsidosatt sina skyldigheter mot honom i olika avseenden. Han har därför begärt att provisionen ska sättas ned med 71 250 kr. Han har vidare gjort gällande att den avtalade provisionen uppgår till 4,5 procent, inte 6,5 procent, och att Mäklaren av det skälet inte har rätt till 45 000 kr av de 146 250 kr som han innehöll.

RAMEN FÖR PRÖVNINGEN I DETTA DELBESLUT

I detta delbeslut, motsvarande en deldom enligt 17 kap. 4 § rättegångsbalken, prövar nämnden endast kravet avseende de 45 000 kr. Nämnden kommer vid ett senare tillfälle att slutligt avgöra ärendet och då ta ställning till kravet om 71 250 kr.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN

Den 23 juni 2020 undertecknade han ett uppdragsavtal med en provision om 6,5 procent. Efter att ensamrättstiden hade löpt ut, erbjöd han Mäklaren att avsluta uppdraget och avsäga sig sina provisionsanspråk mot en viss ersättning. Mäklaren var inte intresserad av detta.

Han valde då att ingå ett nytt uppdragsavtal med Mäklaren, detta eftersom kontakten med den blivande köparen uppkom via Mäklaren under den första avtalstiden och Mäklaren av det skälet ändå skulle ha rätt till provision. Det nya uppdragsavtalet, som hade en provision om 4,5 procent, undertecknades av honom den 6 oktober 2020.

Mäklaren

Efter det första avtalets löptid skedde en omfattande mejlkonversation med "hot" om uppsägning samt flera förslag till ny provision. Den 6 oktober 2020 tecknades ett nytt ensamrättsavtal med 4,5 procents provision.

Det finns inget noterat om att köparen skulle omfattas av den nya provisionen. Avtalet med 6,5 procents provision gällde då köparen blev visad fastigheten samt förhandlade om köpet.

Provisionen finns deponerad på hans konto i avvaktan på FRN:s beslut.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av de båda uppdragsavtalen.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Det är uppenbart att uppdragsavtalet den 6 oktober 2020 ersatte uppdragsavtalet den 23 juni 2020. Något annat skäl till varför det nya uppdragsavtalet tecknades har inte framkommit. Det är också orimligt att tänka sig att det skulle finnas två uppdragsavtal, med olika provisionssatser, som löpte parallellt i tiden. Det finns heller inget i det nya avtalet som ens antyder att så skulle vara fallet.

Uppdragsavtalet den 6 oktober 2020 var alltså det som gällde mellan parterna. I det avtalet angavs att provisionen uppgick till 4,5 procent. Den provision som Mäklaren maximalt hade rätt till, innan eventuell nedsättning, uppgick med andra ord till 101 250 kr ($2\,250\,000 \times 0,045$).

Det är utrett att Mäklaren innehöll 146 250 kr när han skulle betala ut handpenningen, det vill säga 45 000 kr mer än han maximalt hade rätt till. Av det följer att han genast bör återbetala 45 000 kr ($146\,250 - 101\,250$) till NN.

På nämndens vägnar:

Magnus Melin

INFORMATION

I beslutet har deltagit: jur kand Magnus Melin, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, 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.