

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen OB

Vad saken gäller

Nedsättning av provision

BESLUT

NN har inte rätt till nedsättning av provisionen.

YRKANDE M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala 25 000 kr.

Mäklaren har motsatt sig kravet.

BAKGRUND

Den 6 april 2025 sålde NN bostadsrätten till en lägenhet i Förstaden för 3 750 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

Enligt NN misskötte Mäklaren försäljningen i olika avseenden. Hon har därför begärt att provisionen ska sättas ned från 50 000 kr till 25 000 kr.

Nämnden kommer först att återge det som parterna har anfört. Under rubriken "Nämndens bedömning" kommer nämnden att förklara varför den anser att Mäklaren inte är betalningsskyldig.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN

Hon uppfattar det som att Mäklaren förmedlade bostaden till en bekant och därför undanhöll potentiella köpare samt motverkade att nå ett rimligt försäljningspris.

Utgångspriset var 3 800 000 kr. Mäklaren hävdade att köparna hade sålt sin bostad för 3 600 000 kr och ville köpa hennes för 3 700 000 kr. Han tvingade henne nästan att gå ner 50 000 kr i pris. Dagen efter fick hon reda på att köparnas bostad såldes för utgångspriset 3 795 000 kr. Mäklaren stressade fram att avtalet skulle skrivas samma dag som köparna sålt sin bostad, detta för att hon inte skulle hinna ta reda på den korrekta köpeskillingen.

Hon begär att arvodet ska nedsättas med 25 000 kr. Mäklaren har varit partisk till köparens fördel och avsiktligt sänkt försäljningspriset med 50 000 kr samma dag som kontraktsskrivning skulle ske. Värdet av mäklartjänsten har minskat med 25 000 kr, hälften av den förlust som Mäklaren orsakat henne.

Mäklaren godkände nedsättningen muntligt vid samtal den 7 april 2025, men tog hela sitt arvode om 50 000 kr av handpenningen den 30 april 2025.

Mäklaren

Omständigheter

Vid första mötet med NN förklarade han att bostadsrättens bedömda marknadsvärde var cirka 3,5 – 3,8 miljoner kr. NN sa att hon ett år tidigare hade köpt lägenheten för ett högre pris. Dessutom hade hon spenderat pengar på diverse renoveringar, uppemot 150 000 kr. NN uppgav att hon hade fått felaktig information av säljaren och den förmedlande mäklaren. Hon uttryckte också att de säkert kände varandra. Han lyssnade på hennes synpunkter på den tidigare förmedlingen. De överenskom att påbörja försäljningen med ett utgångspris om 3,8 miljoner kr. Arvodet sattes till 50 000 kr.

Efter att ha fotograferat lägenheten publicerades annons på Hemnet. Intresset från marknaden var svagt. Tre veckor efter annonsering tog paret AA (de blivande köparna) kontakt med honom. AA:s meddelade att de hade sin egen lägenhet ute till försäljning via en annan mäklare och att de planerade att köpa en ny bostad för att flytta närmare ett av sina barn. Han hade inte tidigare träffat eller varit i kontakt med paret AA.

Visningar av den aktuella lägenheten ägde rum. AA:s lämnade kort därefter sitt första bud om 3,6 miljoner kr. Budet vidarebefordrades till NN, som avvisade det. Han försökte förmå parterna föra en dialog, men någon försäljning kom inte till stånd.

En tid senare återkom AA:s med ett nytt bud om 3,7 miljoner kr. NN accepterade inte budet eftersom hon inte ville sälja lägenheten med förlust. Detta meddelade han till AA:s, som lämnade ett bud om 3,75 miljoner kr. Denna gång förklarade sig NN nöjd och kontraktsskrivning skedde kort därefter.

Några dagar efter kontraktsskrivning tog NN kontakt med honom och anklagade honom för att ha lurat henne. NN påstod att han var rasist och hon begärde att arvodet skulle återbetalas. Om så inte skedde skulle hon anmäla honom.

Han blev förvånad över NN:s agerande. Han föreslog att de skulle träffas för att diskutera saken. NN var emellertid inte villig att föra någon dialog utan valde i stället att abrupt avsluta telefonsamtalet.

Efter händelsen har NN översänt meddelanden till såväl paret AA som honom med begäran om att köpet ska återgå. AA:s har förklarat att de avser att fullfölja köpet.

Utveckling av grunder

I anmälan påstås att han förmedlat bostaden till en "bekant". Men han har inte någon privat relation till paret AA. De är inte bekanta och saknar helt anknytning till varandra.

NN har uppgett att han skulle sagt att AA:s sålt sin bostad för 3 600 000 kr, i stället för den egentliga summan om 3 795 000 kr. Påståendet stämmer inte. Därtill är det högst oklart vad den påstådda förseelsen har för samband med försäljningspriset för NN:s lägenhet.

Att NN:s lägenhet såldes till 50 000 kr under utgångspris berodde på att ingen var villig att betala ett högre pris. Försäljningspriset låg inom spannet för det bedömda marknadsvärdet, som NN blev informerad om vid första mötet.

Det stämmer inte att han muntligen skulle ha godkänt att arvodet skulle sättas ned med det begärda beloppet.

Skulle FRN bedöma att han åsidosatt sina skyldigheter, ska ett sådant eventuellt åsidosättande bedömas som ringa, med följd att någon nedsättning inte ska ske.

NN inkom med två inlagor som nämnden nedan återger i deras helhet, i stort sett utan några redigeringar:

[Inlagor från NN, ej medtagna i det anonymiserade beslutet.]

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om nedsättning av provision

Enligt 3 kap. 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 varit avsiktligt eller av oaktsamhet.

Om åsidosättandet är av ringa betydelse ska enligt samma bestämmelse provisionen inte sättas ned. Med ringa åsidosättande menas sådana misstag som inte medför att värdet av mäklartjänsten minskar i någon egentlig mening.

Det är uppdragsgivaren som normalt har bevisbördan för att sådana omständigheter föreligger som kan medföra rätt till nedsättning av provisionen.

Bedömningen i detta fall

Mot Mäklarens förnekande har NN inte bevisat att hon och Mäklaren skulle ha träffat en överenskommelse om att provisionen skulle sättas ned. Inte heller har NN bevisat att Mäklaren skulle ha åsidosatt sina skyldigheter som mäklare. Hennes krav kan därför inte bifallas.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Annika Wilow Sundh, Konsumentvägledarnas förening, Johan Nordenfelt, fastighetsmäklarrepresentant och Lars-Erik Nykvist, fastighetsmäklarrepresentant. Ärendet har föredragits av jur kand Dag Jensen. Nämndens beslut är enhälligt.

Beslutet kan inte överklagas. Beslutet kan omprövas endast 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.