

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Vad saken gäller

Rätt till kostnadsersättning

BESLUT

Nämnden avslår NN:s och YY:s begäran.

YRKANDE M.M.

NN och YY har begärt att nämnden ska fastställa att de inte är betalningsskyldiga för faktura nr 1122333 om 2 638 kr från Mäklarens mäklarföretag Mäklarna AB.

Mäklaren har motsatt sig deras begäran.

BAKGRUND

I oktober 2024 fick Mäklaren uppdrag att förmedla NN:s och YY:s ("makarna NN") bostadsrätt nr 1 i Brf Bostadsföreningen.

I augusti 2025 begärde makarna NN att uppdraget skulle upphöra.

Mäklaren har, genom sitt mäklarföretag, tillställt makarna NN en faktura om 2 638 kr avseende kostnadsersättning. Som stöd för betalningsskyldigheten har Mäklaren hänvisat till följande bestämmelse i uppdragsavtalet.

Har uppdraget upphört att gälla på grund av uppsägning av uppdragsgivaren och har överlåtelseavtalet inte kommit till stånd eller om bostaden överlåtits utan att mäklaren varit delaktig, har mäklaren rätt till ersättning för sina kostnader för resor, annonsering etc.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

Makarna NN

De anser att de inte fått kostnaden specificerad tydligt nog genom uppdragsavtalet. Avtalet är inte glasklart i det avseendet, vilket de tycker att det borde vara.

I avtalet står:

"...har mäklaren rätt för sina kostnader för resor, annonsering etc."

Borde inte de som uppdragsgivare få information om vilka kostnader som uppkommit löpande? De missade att fråga följande när de skrev på uppdragsavtalet: exakt vilken kostnad ska de betala om de säger upp avtalet?

De skrev under avtalet i tron att det inte handlade om fotografkostnader vid en eventuell uppsägning, eftersom detta inte framgick av texten. En sådan kostnad borde de väl vara överens med mäklaren om när uppdraget diskuterades? Det är ju en fast kostnad som de borde fått reda på exakt hur stor den var. Resekostnader kan de förstå om de redovisas löpande, men någon sådan information har de inte heller fått under hela uppdraget, som varade cirka åtta månader.

Mäklarsamfundet höll med om att uppdragsavtalet inte är tydligt och att de borde ha blivit informerade om exakt vilka kostnader de skulle stå för vid olika situationer.

Mäklaren

Det står i uppdragsavtalet att "har uppdraget upphört att gälla på grund av uppsägning av uppdragsgivaren och har överlåtelseavtalet inte kommit till stånd eller om bostaden överlåtits utan att mäklaren varit delaktig, har mäklaren rätt till ersättning för sina kostnader för resor, annonsering etc."

Avtalet är glasklart och i samband med att makarna NN undertecknat avtalet, har de också godkänt det som står i det. Avtalet är ett standardavtal utformat av bland annat Svensk fastighetsförmedlings jurister, så det finns inget som kan anses avvika från lagar, regler eller praxis.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av det aktuella uppdragsavtalet.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om kostnadsersättning

I 3 kap. 23 § 3 st. fastighetsmäklarlagen anges följande:

”Ska fastighetsmäklaren ersättas i form av provision, har mäklaren rätt till ersättning för utlägg endast om en särskild överenskommelse har träffats om detta.”

Lagens utgångspunkt är alltså att provisionen även ska täcka mäklarens kostnader (utlägg). Som framgår av lagtexten har mäklaren emellertid möjlighet att få ersättning för utlägg, om parterna särskilt har avtalat om det. Ett sådant avtal kan avse de fall där bostaden blir såld genom mäklarens förmedling – mäklaren har då rätt både till provision och ersättning för utlägg – men vanligast är att avtalet endast träffar de fall där bostaden inte blir såld och mäklaren inte får någon provision. Mäklaren kan då täcka en del av sin förlust genom att avtala om rätt till ersättning för utlägg.

Bedömningen i detta fall

Utredningen ger vid handen att parterna förefaller överens om att Mäklaren i och för sig har haft kostnader (utlägg) för fotografering och resor som uppgår till det begärda beloppet. Frågan är om makarna NN är betalningsskyldiga för dessa kostnader. De har främst invänt att kostnaden för fotografering borde ha angetts i avtalet.

I uppdragsavtalet angavs att vid uppsägning från uppdragsgivarens sida har mäklaren rätt till ersättning för sina ”kostnader för resor, annonsering etc.”

Något krav på att ange en uttömmande uppräknings av vilka kostnadsposter som kan bli aktuella har inte uppställts i praxis – och bör inte heller uppställas. Det ligger

i sakens natur att det vid avtalets ingående inte alltid är känt vilka kostnadsposter som kan bli aktuella, och inte heller till vilka belopp de olika posterna kan uppgå.

Det förekommer avtal med ett maxbelopp som uppdragsgivaren kan bli skyldig att betala, men det är inget krav enligt god fastighetsmäklarsed. Nämnden tillägger att sådana avtal i regel har ett maxbelopp som klart överstiger det blygsamma belopp som det är fråga om i detta fall, 2 638 kr.

Av det sagda följer att makarna NN:s begäran inte kan bifallas.

På nämndens vägnar:

Ingemar Persson

INFORMATION

I beslutet har deltagit: f.d. justitierådet Ingemar Persson, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Ann-Christine Enqvist, fastighetsmäklarrepresentant, Per Isberg, fastighetsmäklarrepresentant och Guy Wallster, fastighetsmäklarrepresentant. Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin. 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.