

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Vad saken gäller

Rätt till provision eller annan ersättning

BESLUT

Nämnden rekommenderar Mäklaren att frångå sitt krav på ersättning för utlägg vid förmedlingen av bostadsrätten nr 112233-4455 i Brf XX.

YRKANDE M.M.

NN har begärt att nämnden ska rekommendera Mäklaren att frångå sitt krav på ersättning för utlägg vid förmedlingen av bostadsrätten nr 112233-4455 i Brf XX.

Mäklaren har motsatt sig NN:s begäran.

BAKGRUND

Den 7 augusti 2024 tecknades ett uppdragsavtal mellan NN och Mäklaren. Uppdraget avsåg att förmedla försäljning av NN:s bostadsrättslägenhet i Småstaden. Någon försäljning kom dock inte till stånd och NN sade upp uppdragsavtalet i april 2025.

Twisten gäller om Mäklaren med stöd av uppdragsavtalet har rätt till ersättning för utlägg om sammanlagt 3 000 kr.

Nämnden kommer först att återge det som parterna har anfört. Under rubriken "Nämndens bedömning" kommer nämnden att förklara varför den anser att Mäklaren bör frångå sitt krav på ersättning.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN

Grunder

1. Uppdragsavtalet sades upp skriftligen den 16 april 2025. Enligt avtalet gäller tio dagars uppsägningstid, varför avtalet upphörde senast den 26 april 2025.
2. Spekulantlistan begärdes i samband med uppsägningen men skickades först den 9 september 2025, vilket strider mot fastighetsmäklarlagen och god mäklarsed.
3. Begärt kvitto/avräkning av faktiska kostnader har inte tillhandahållits.
4. Fakturan i augusti 2025 avser en tidpunkt efter att uppdraget upphört och fordran är därför rättsligt obefogad.

Redogörelse för händelseförloppet

- 7 augusti 2024: Förmedlingsuppdrag tecknas med Mäklaren.
- 16 april 2025: Uppsägning av uppdraget via sms. Spekulantlista och kvitto begärs.
- April–augusti 2025: Ingen spekulantlista eller kvitto/underlag lämnas.
- 29 augusti 2025: Faktura AA11-22 om 3 000 kr skickas.
- 9 september 2025: Spekulantlista skickas först då.

Sammanfattning

Mäklaren har handlat i strid med avtalet, fastighetsmäklarlagen samt god mäklarsed. Fakturan är rättsligt obefogad och ska ogiltigförklaras.

Nämnden ställde följande frågor till NN:

1. Som en grund för bestridandet av fakturan har du angett att "uppdragsavtalet sades upp skriftligen den 16 april 2025. Enligt avtalet gäller 10 dagars uppsägnings-tid, varför avtalet upphörde senast den 26 april 2025". Vad har det för betydelse när uppdraget sades upp respektive upphörde? Förklara.
2. Du har invänt att du inte fått några kvitton. Innebär det att du förnekar att mäklaren har haft några kostnader överhuvudtaget? Finns det några kostnader du godtar att mäklaren har haft? Vilka i så fall.
3. Nämnden förstår inte invändningen att "fakturan i augusti 2025 avser en tidpunkt efter att uppdraget upphört och fordran är därför rättsligt obefogad". Varför har det betydelse när fakturan skickades? Och hur skulle fakturan kunna ha skickats tidigare när den avser en betalningsskyldighet som uppkommer först när ett uppdrag har sagts upp? Förklara.

NN svarade följande:*1. Betydelsen av när uppdraget sades upp respektive upphörde*

Efter den 26 april 2025 förelåg inget giltigt avtalsförhållande mellan honom och mäklaren. En faktura som avser tid eller kostnader efter denna tidpunkt saknar rättslig grund, då mäklaren inte längre hade något uppdrag.

Mäklarens skyldigheter, t.ex. att lämna spekulantlista och specificerade kostnader, skulle fullgöras i samband med uppsägningen, inte månader senare.

2. Invändning om kvitton och kostnader

Han förnekar inte att Mäklaren kan ha haft vissa faktiska kostnader. Däremot bestrider han fakturan eftersom:

- Han uttryckligen begärde kvitto och underlag i april 2025, men inget underlag lämnades.
- De poster som fakturerats (t.ex. annonsering och foto) kan han inte kontrollera eller bedöma utan kvitton.

Därför godtar han inga kostnader förrän Mäklaren kan styrka dem med dokumentation. Om Mäklaren kan visa faktiska kvitton för en kostnad som faller inom avtalet (t.ex. fotografering), kan den diskuteras. Men som det är nu finns ingen grund.

3. Betydelsen av fakturans tidpunkt

Fakturan har daterats i augusti 2025, det vill säga flera månader efter att uppdraget upphörde.

- Enligt god mäklarsed ska kostnader redovisas skyndsamt i samband med uppdragets upphörande.
- Att vänta i över fyra månader, och först då skicka fakturan tillsammans med spekulantlistan, visar på en sen och oskälig hantering.

Mäklarens fakturering bygger på att uppdraget sagts upp, men det gör inte att han kan vänta orimligt länge och först efter lång tid framställa krav.

Därför är fakturan rättsligt obefogad. Inte för att det saknas en teoretisk rätt att fakturera efter uppsägning, utan för att mäklaren inte följt sina skyldigheter enligt avtalet och fastighetsmäklarlagen.

Mäklaren

Administrationskostnad Brf XX avser: Mäklarbild/beställa utdrag ur lägenhetsförteckning.

Annonsering internet avser: Fastighetssajten A, Fastighetssajten B, Fastighetsajten C, Fastighetssajten D mäklartips.

Fotografering: fotografering av bostaden invändigt och utvändigt, genom Fotofirman.

Planritningar: planritning för lägenheten, genom Fotofirman.

Han och NN hade ett telefonsamtal i samband med uppsägningen. Då ville NN avvakta med försäljningen och hade inte bestämt sig för att gå vidare med en annan mäklare. NN skulle hyra ut lägenheten och av den anledningen ställde han inte ut någon faktura då – han hoppades på ett fortsatt samarbete. Därför kom fakturan i samband med att NN gick vidare med en annan mäklare.

UTREDNINGEN

I uppdragsavtalet angavs bland annat följande:

Uppdragsgivaren skall betala ersättning för fastighetsmäklarens utlägg avseende eventuella kostnader som bostadsrättsföreningen begär för att lämna ut de uppgifter om objektet som mäklaren efterfrågar med stöd av fullmakt från uppdragsgivaren.

I händelse av att överlåtelse inte kommer till stånd ska uppdragsgivaren endast betala för mäklarens faktiska kostnader i samband med uppdraget, till ett maxbelopp om 5000 kr.

I fakturan från Mäklaren angavs bland annat följande:

Specifikation	Exkl. moms, kr	Moms, kr	Inkl. moms, kr
Ersättning vid utebliven försäljning / uppsägning av uppdragsavtal och utlägg för uppdragets utförande enligt uppdragsavtal, max 5000 kr.			
Administrationskostnad 1000 kr			
Administrationskostnad 1000 kr			
Annonsering internet 1500 kr			
Fotografering 2000 kr			
Planritning 100 kr			
Totalt 5600 kr.	2 400,00	600,00	3 000,00

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om ersättning för utlägg

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.”

Utgångspunkten är alltså att provisionen även ska täcka mäklarens utlägg. Som framgår av lagtexten har mäklaren emellertid möjlighet att få ersättning för utlägg, under förutsättning att parterna 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 avser de fall där bostaden inte blir såld och mäklaren således inte får någon provision. Mäklaren kan då täcka en del av sina kostnader genom att avtala om rätt till ersättning för utlägg.

Det är mäklaren som har bevisbördan för vilka utlägg han eller hon har haft.

Bedömningen i detta fall

Mäklaren har gjort gällande att han har rätt till ersättning för kostnader, så som framgår av uppdragsavtalet. Det handlar alltså inte om någon s.k. startavgift, det vill säga ett arvode som saknar koppling till nedlagda kostnader.

Det förefaller visserligen i och för sig rimligt att Mäklaren har haft de kostnader för utlägg som han gjort gällande. NN har också medgett att Mäklaren "kan ha haft vissa faktiska kostnader". Men det är som nämnts mäklarens sak att styrka sina kostnader och vilket belopp de uppgår till. Det hade Mäklaren kunnat göra genom att ge in kvitton eller annat underlag, något som NN efterfrågade i sin anmälan. Om Mäklaren hade gjort det, hade nämnden sannolikt kunna fastställa att han hade rätt till den begärda ersättningen; de övriga invändningar som NN gjort mot kravet är nämligen grundlösa.

Eftersom Mäklaren inte har styrkt några kostnader för utlägg, ska NN:s begäran 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.