

Anmälare

NN

God man enligt 11 kap. 4 § föräldrabalken:

GL

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Biträdande förbundsjuristen JE

Vad saken gäller

Nedsättning av provision

BESLUT

Nämnden rekommenderar Mäklaren att till NN betala 105 000 kr plus ränta enligt 6 § räntelagen från den 6 november 2025.

YRKANDEN M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala 124 000 kr plus ränta enligt 6 § räntelagen från den 3 april 2024.

Mäklaren har motsatt sig kravet och inte godtagit det begärda beloppet som rimligt i och för sig. Hon har inte heller accepterat sättet att beräkna ränta.

BAKGRUND

Den 25 mars 2024 sålde NN en fastighet på Ön för 2 700 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

För sitt arbete fick Mäklaren en provision om totalt 205 000 kr. Provisionen bestod av dels ett grundarvode om 100 000 kr, dels 15 procent på den del av köpeskillingen som översteg 2 000 000 kr.

NN har anfört dels att provisionen var orimligt hög, dels att hon på grund av demens befann sig i en utsatt position, dels att det fanns en intressekonflikt på så sätt att Mäklaren var närstående till henne och att Mäklarens syster tog fullmakt av henne för att genomföra affären. Hon har därför begärt att provisionen 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 provisionen bör sättas ned och med vilket belopp.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT**NN***Grunder*

Utgångspriset för fastigheten var 1 750 000 kr. Taxeringsvärdet för år 2024 uppgick till 3 230 000 kr, varav byggnad 1 128 000 kr och mark 2 102 000 kr.

Utgångspriset sattes exceptionellt lågt i förhållande till både slutpris och taxeringsvärde. Köpeskillingen understeg taxeringsvärdet. Arvodet om 205 000 kr motsvarar cirka 7,59 procent av köpeskillingen, vilket är väsentligt över normala nivåer i Storsadsområdet.

Hon är en äldre person med demenssjukdom. Hon och Mäklarens mor är kusiner och Mäklarens syster var fullmaktshavare. Det skärper kraven på opartiskhet, omsorg, prissättningens saklighet samt dokumentation enligt god fastighetsmäklarsed.

- Arvodet är oskäligt sett i relation till uppdragets art och utfall.
- Lågt utgångspris och affär under taxeringsvärde utan hållbar, dokumenterad motivering.

- Intressekonflikt och förtroenderisk genom närståendekoppling och fullmakt via Mäklarens syster.
- Förhöjd omsorgsplikt på grund av att hon var i särskilt sårbar situation.

Kravet

Ett rimligt arvode uppgår till tre procent av köpeskillingen, det vill säga 81 000 kr. Hon begär därför återbetalning med 124 000 kr (205 000 – 81 000).

Ränta enligt 6 § räntelagen begärs från den 3 april 2024, den dag då arvodet avräknades från handpenningen.

Mäklaren

Hon har inte åsidosatt sina skyldigheter mot uppdragsgivaren på ett sätt som motiverar nedsättning.

NN hade ingen demensdiagnos vid tidpunkten för förmedlingen. Det fanns inte heller några indikationer på att NN var sjuk och inte kunde fatta egna beslut.

Förmedlingen var speciell och krävde mycket arbete då fastigheten var i dåligt skick. NN hade inte haft förmåga att sköta fastigheten de senaste åren och fastigheten var därför fylld med bråte och huset fyllt med saker. Hon erbjöd NN en helhetslösning för att få fastigheten i säljbart skick och lade ned mycket tid och energi på detta. Provision, utgångspris, arvodesmodell och incitamentsnivå blev satt med hänsyn till det omfattande arbete som krävdes. Provisionen speglade alltså uppdragets speciella art och omfattning. NN var väldigt nöjd med att hon hade möjlighet att erbjuda en helhetslösning av detta slag.

NN gav uttryck för att hon så snabbt som möjligt ville hitta en köpare då huset var så eftersatt och i stort behov av omsorg. Budgivningen som föregick försäljningen var bra. Både NN och hennes dotter AA gav uttryck för att de var mycket glada och nöjda med försäljningen.

Taxeringsvärdet vid tidpunkten för förmedlingen uppgick till 2 557 000 kr och härrörde från år 2021. Det nya taxeringsvärdet bestämdes på initiativ av Skatteverket, som skickade ut de höjda värdena sommaren 2024, alltså efter försäljningen.

Taxeringsvärdet har sällan något samband med försäljningspriset, det är andra saker som i första hand styr vad spekulanter är beredd att betala, så som skicket på fastigheten, läget samt aktuellt utbud och aktuell efterfrågan. Man kan inte ta taxeringsvärdet ensamt till intäkt för att försäljningen skett till ett omotiverat lågt pris.

Hon ifrågasätter också på vilket sätt NN menar att hon skulle varit försumlig vad gäller utgångspriset. Hon har inte haft ett eget intresse av att hålla nere priset, snarare tvärt om med hänsyn till arvodesmodellen.

När fastigheten såldes hade marknaden under en längre tid varit besvärlig med ett stort utbud av bostäder och högt ränteläge som resulterade i försiktiga köpare, särskilt vad gäller den här typen av fritidsbostäder. Det kan i sin tur förklara varför priset framstår som lågt i förhållande till det nya taxeringsvärdet.

Det fanns inga närståendekopplingar mellan henne och NN. NN utsåg själv JJ till fullmaktshavare.

Det bestrids att det skulle uppkommit några som helst skärpta krav på det sätt som påstås med anledning av NN:s tillstånd. Som tidigare angivits hade NN ingen demensdiagnos vid tidpunkten för förmedlingen. Det fanns inte heller några andra indikationer som kunde ge henne uppfattningen av att NN inte var i stånd att kunna vidta den här typen av rättshandlingar.

NN tillade följande:

Demenssjukdom

Mäklaren gör gällande att det inte skulle ha funnits någon demensdiagnos eller indikation på bristande beslutsförmåga vid förmedlingen. Det motsägs av det ingivna intyget om diagnos.

Av intyget framgår att:

- Hon har diagnostiserats med Alzheimers sjukdom.
- Datum för demensdiagnos är den 14 mars 2024.
- Den närstående som anges på intyget är JJ, med angivet telefonnummer.
- Det är markerat att intyg skrivits för förordnande av god man.

Detta visar att det vid tiden för fastighetsaffären förelåg en konstaterad demenssjukdom och att behov av godmanskap var identifierat.

Hon undertecknade fullmakten den 3 februari 2024. Intyget är som nämnts daterat den 14 mars 2024.

Tidsmässigt samband mellan fullmakt och diagnos

Demenssjukdomen har inte "uppstått" efter fastighetsaffären, utan fastställts formellt en kort tid efter fullmakten. En demenssjukdom uppkommer inte över en natt utan föregås av en längre period med kognitiv svikt.

Utredning och bedömning som ledde fram till diagnosen den 14 mars 2024 hade skett under föregående tid. Det är alltså samma kognitiva problematik som förelåg när fullmakten skrevs.

När intyget samtidigt anger att intyg skrivits för god man, visar det att hennes beslutsförmåga bedömts som så nedsatt att ett godmanskap är motiverat.

Fullmaktshavarens kännedom och närståendeställning

Intyget visar att JJ är angiven som närstående och medföljande i kontakten med sjukvården. Det är i detta sammanhang som intyg för god man skrivs.

Detta innebär att JJ vid fastighetsaffären hade faktisk kännedom om hennes kognitiva svikt och pågående utredning. Trots det agerade JJ fullmaktshavare i en betydelsefull ekonomisk transaktion.

Kopplar man detta till att JJ är syster till Mäklaren, samt att både Mäklaren och JJ är kusinbarn till henne, uppstår en uttalad jävsliknande situation. Mäklaren tar ett uppdrag där hennes egen syster, med kännedom om en pågående demensutredning och behov av god man, företräder en äldre släkting vid försäljning av dennes fastighet. Det förefaller helt osannolikt att de båda inte skulle ha pratat med varandra om hennes tillstånd.

En mäklare som agerar professionellt borde i detta läge ifrågasätta om uppdraget överhuvudtaget kan utföras opartiskt. Åtminstone borde Mäklaren ha säkerställt en ordning där en oberoende mäklare utan familjekoppling hanterade uppdraget och mycket noggrant dokumenterat hur hennes vilja hade klarlagts och hennes förståelse säkerställts. Detta har inte skett.

Hennes skyddsbehov och arvodesnivå

Det är inte en vanlig affär mellan två fullt jämnstarka parter utan

- en äldre säljare med demenssjukdom,
- en närstående fullmaktshavare med kännedom om diagnosen,

- en mäklare som är släkt med både säljare och fullmaktshavare, och
- en provision om 205 000 kr, motsvarande cirka 7,6 procent av köpeskillingen.

Att i en sådan situation tillämpa en arvodesmodell som leder till en provisionsnivå långt över normal nivå på marknaden, samtidigt som försäljningen sker inom släkten och slutar under taxeringsvärdet, är inte förenligt med god fastighetsmäklarsed.

Mäklaruppdragets gränser och den påstådda "helhetslösningen"

Mäklaren målar upp bilden av ett "speciellt" uppdrag, som skulle motivera en exceptionellt hög provision, därför att fastigheten var i dåligt skick och fylld med bråte. Det är ett påstående som behöver förtydligas.

En fastighetsmäklare anlitas inte för att städa hus, tömma förråd eller agera allmän saneringsentreprenör. En mäklare ska värdera, prissätta, marknadsföra, hålla visningar, sköta budgivning och upprätta handlingar, det vill säga utföra sitt förmedlingsuppdrag omsorgsfullt. Den typen av arbete ingår i arvodet och kan inte i sig användas som ursäkt för att skruva upp provisionen.

Om Mäklaren faktiskt har tagit på sig tjänster såsom städning, röjning och tömning är det fråga om andra tjänster än mäklartjänst. Då ska det i så fall finnas tydliga, skriftliga avtal om sådana sidotjänster, separat prissättning och en redovisning som går att följa. Något sådant har inte presenterats. I stället används begreppet "helhetslösning" som en dimridå för att legitimera ett arvode som ligger långt över vad som är rimligt. Inte som en seriös förklaring utan som ett försök att i efterhand försvara en provision som helt enkelt är oskälig.

Mäklaren tillade följande:

Demensdiagnosen

Hon hade ingen kännedom om demensdiagnosen. Det var ingenting hon blev informerad om eller hade anledning att misstänka. NN framstod under hela förmedlingen fullt kapabel och medveten om de avtal hon ingick och den försäljningsprocess som påbörjades och genomfördes. NN var sig själv, så som hon känt henne genom åren, och precis som förr var hon bestämd och visste hur hon ville ha saker och ting, till exempel att hon ville anlita henne, Mäklaren, för den aktuella förmedlingen.

Hon och NN pratade inte direkt om NN:s hälsa och hon hade inte heller någon anledning att göra några efterforskningar i det. Det som framkom av samtalen med NN var att denna hade svår artros i knäna och hade svårt att ta sig runt, vilket också var ett skäl till att tomten och byggnaden var i det skick de var i. Det ska också framhållas att även om NN enligt ingivet intyg hade rätt till god man, var det inget hon hade vid tidpunkten för förmedlingen.

I efterhand går att konstatera att NN i vart fall under hösten 2024 ansågs så pass tillräknelig att det interimsförvalterskap hon fått under sommaren samma år, upphävdes av tingsrätten. Av vad som framkom där behövde NN i stort sett endast hjälp med att betala sina räkningar.

Det förnekas att JJ hade kunskap om NN demensdiagnos. Intyget på demenssjukdomen måste ha lämnats eller skickats från läkaren direkt till NN. JJ körde sannolikt NN till det aktuella besöket, men deltog inte vid det och fick ingen ytterligare information om vad besöket resulterade i. Av ingivet intyg från JJ framgår vad hennes roll som fullmaktshavare för NN innebar. Där framkommer också vilken roll hon hade vid sjukhusbesök och vad hennes uppfattning om NN förmåga var vid tidpunkten för förmedlingen.

Påståenden om närståendeförhållande

Det upprepas att det inte förelåg något otillåtet närståendeförhållande mellan JJ och Mäklaren. Det förelåg inte heller någon slags jävssituation. Hennes föräldrars kusiner omfattas inte av närståendebestämmelserna i fastighetsmäklarlagen. Det finns heller inget förbud mot att mäklaren och eventuella ombud är närstående.

NN var som tidigare nämnt bestämd med hur hon ville ha saker och ting. NN anlätte JJ på eget initiativ i samband med att hon hade ramlat i hemmet och behövde hjälp med att betala räkningarna. Det var ingenting hon var inblandad i eller hade någon insyn i.

Provisionens nivå

En mäklare har möjlighet att åta sig uppdrag som både är mindre och mer omfattande än en "normal" förmedling. Det finns flera bestämmelser i fastighetsmäklarlagen som är obligatoriska oavsett omfattning av förmedlingsuppdrag, men hur uppdraget exakt ska se ut kan variera från förmedling till förmedling.

Provisionen är en förhandlingsfråga mellan uppdragsgivaren och mäklaren. Det bestrids att det skulle ställas krav på skriftliga avtal om sådana sidotjänster, separat prissättning och redovisning.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av köpekontraktet och uppdragsavtalet.

Såväl köpekontraktet som uppdragsavtalet är undertecknat av JJ, som enligt uppgift är Mäklarens syster.

I uppdragsavtalet angavs bland annat följande:

För förmedlingsuppdraget gäller som utgångspris 1 750 000 kronor, vilket uppdragsgivaren har accepterat som ett tänkbart försäljningspris. Detta kan komma att överskridas eller underskridas efter överenskommelse med uppdragsgivaren.

[...]

Fastighetsmäklarens provision är:

Grundprovision 100 000 kr

Utöver grundprovisionen utgår även en provision om:

15 % på del av blivande köpeskilling som överstiger 2 000 000 kr

Nämnden har tagit del av ett utdrag från Småstadens överförmyndarnämnds register. Av registret framgår att ombudet i detta ärende, GL, den 24 september 2024 förordnades som god man för NN. Förordnandet avsåg att bevaka hennes rätt och förvalta hennes egendom enligt 11 kap. 4 § föräldrabalken.

Nämnden har även tagit del av ett läkarutlåtande den 14 mars 2024, enligt vilket NN angavs ha en mild till måttlig demens (Alzheimers sjukdom).

AA har gett in en vittnesattest från JJ med följande innehåll:

Jag har hjälpt [REDACTED] med vissa resor mm, då hon hade problem med att transportera sig själv på grund av sin svåra artros i knäna våren 2024. [REDACTED] frågade mig vid vissa tillfällen om jag kunde hjälpa till med att bland annat köra henne till läkarbesök. Vid de tillfällen som jag hade möjlighet att hjälpa till, så hämtade jag då upp [REDACTED] och skjutsade henne till och ifrån läkarbesök osv. Jag väntade tills hon var klar och lämnade av henne efteråt. Detta var för att underlätta transportmässigt för [REDACTED] i och med hennes svåra artrosvärk i knäna. Jag fick frågan om att hjälpa [REDACTED] från hennes dotter [REDACTED] efter [REDACTED]s olycka, då hon föll i hemmet i slutet av december 2023. Jag lovade då att hjälpa [REDACTED] vid behov fram till dess att [REDACTED] kom hem från USA, där hon varit bosatt sedan flera år tillbaka.

[REDACTED] förde själv sin egen talan vid sina privata läkarbesök osv. Jag har inte fått ta del av något intyg på demensdiagnos för [REDACTED]. Hon har troligtvis vid läkarbesök i så fall tagit emot sådant intyg mm direkt själv, eller om det har postats till henne.

Våren 2024 bad jag om att [REDACTED] skulle få en god man, som kunde betala hennes räkningar och ombesörja det ekonomiska. [REDACTED] hade tidigare under samma vår önskat min hjälp med att betala hennes räkningar, vilket jag då tillfälligt åtog mig att hjälpa henne med, via den fullmakt som [REDACTED] då lämnade till mig.

Jag har i form av fullmaktshavare enligt [REDACTED]s egen önskan, i samband hennes försäljning av fritidshuset, hjälpt henne vid kontraktsskrivningen mm gällande försäljningen. Det för att hon själv inte skulle behöva besväret med resor fram och tillbaka vid dessa tillfällen. Jag upplevde även att [REDACTED] under våren 2024 under själva försäljningstillfället hade både förstånd och sin egen fulla rätt att fatta sina egna beslut gällande exempelvis försäljningen av sitt fritidshus. Jag ifrågasatte därför aldrig detta och jag har inte tagit del av något intyg gällande [REDACTED]s demens. Det var [REDACTED] som själv valde att anlita [REDACTED] som sin mäklare. Jag var endast [REDACTED]s fullmaktshavare, via den fullmakt jag under tidiga våren 2024 hade fått från [REDACTED].

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om s.k. provisionstrappor

Om inget annat avtalas ska mäklaren arvoderas genom provision, det vill säga som en (rak) procentsats av köpeskillingen, se 3 kap. 22 § 1 st. fastighetsmäklarlagen. Av bestämmelsen följer motsatsvis att parterna har möjlighet att komma överens om en annan arvoderingsform, men i konsumentförhållanden är avtalsfriheten delvis begränsad genom de krav som god fastighetsmäklarsed ställer.

En vanligt förekommande arvoderingsmodell är en s.k. provisionstrappa, det vill säga att provisionssatsen ökar över en viss brytpunkt. En provisionstrappa kan både ha för- och nackdelar. En nackdel är att mäklaren får ett incitament att föreslå en brytpunkt som ligger under det bedömda marknadsvärdet. Eftersom mäklaren i regel har ett kunskapsövertag gentemot säljaren, kan en provisionstrappa leda till en orimligt hög provision. Det finns därför skäl att behandla provisionstrappor med

en viss restriktivitet. I norsk rätt är provisionstrappor helt förbjudna, se § 7-2 (1) loven om eiendomsmegling.

I svensk rätt är provisionstrappor inte förbjudna, men Fastighetsmäklarinspektionen har ansett att en provisionstrappa inte får börja under det bedömda marknadsvärdet, se FMI 4-780-02. Nämnden ansluter sig till Fastighetsmäklarinspektionens bedömning, men med en reservation: om uppdragsgivaren innan uppdragsavtalet ingås får korrekt information om det bedömda marknadsvärdet, är det tillåtet att låta trappan börja under detta värde. I sådana fall har uppdragsgivaren möjlighet att bedöma vilken effekt som trappan kan komma att få, se FRN 79/17.

Bedömningen i detta fall

Mäklaren har uppgett att förmedlingsuppdraget var en del av en "helhetslösning" och att provision, utgångspris, arvodesmodell och incitamentsnivå avspeglade det omfattande arbete hon fick lägga ner på uppdraget. Mäklaren har emellertid inte redogjort för vad "helhetslösningen" innebar och inte heller redovisat vilket arbete hon lade ner. Men oavsett hur det förhåller sig med detta, saknar det betydelse för bedömningen av provisionstrappan.

Utgångspriset uppgick till 1 750 000 kr. Om fastigheten såldes för mer än 2 000 000 kr skulle Mäklaren få 15 procent på den överskjutande delen.

Fastigheten såldes för 2 700 000 kr. Det innebar att Mäklaren dels fick 100 000 kr i grundarvode, dels 15 procents provision på 700 000 kr ($2\,700\,000 - 2\,000\,000$). Den totala provisionen kom därmed att uppgå till 205 000 kr ($100\,000 + (700\,000 \times 0,15)$).

Det ankommer på Mäklaren att visa att marknadsvärdet var omkring 2 000 000 kr, alternativt att hon informerade NN om att marknadsvärdet översteg 2 000 000 kr och ungefär med hur mycket. Det har hon inte gjort.

Mot bakgrund av detta anser nämnden att provisionen ska jämkas på så sätt att provisionstrappan lämnas utan avseende. Det innebär att Mäklaren endast har rätt till grundarvodet om 100 000 kr och att hon således bör återbetala 105 000 kr till NN.

Ränta

NN har begärt dröjsmålsränta enligt 6 § räntelagen.

Vid krav på nedsättning av provision utgår ränta 30 dagar efter att borgenären har framställt krav med angivande att underlåtenhet att betala medför skyldighet att betala ränta, se 4 och 6 §§ räntelagen.

Utredningen visar inte att krav på ränta framställdes förrän nämnden förelade Mäklaren att svara på anmälan, vilket skedde den 7 oktober 2025. Ränta bör därmed utgå från den 6 november 2025.

På nämndens vägnar:

Ingemar Persson

INFORMATION

I beslutet har deltagit: f.d. justitierådet Ingemar Persson, ordf, Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Johan Nordenfelt, 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.