

Anmälare

NN

Förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken:

PH

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen OB

Vad saken gäller

Rätt till provision

BESLUT

Nämnden rekommenderar Mäklaren att betala 47 500 kr till NN.

YRKANDE M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala 95 000 kr.

Mäklaren har motsatt sig kravet.

BAKGRUND

Den 25 augusti 2025 sålde NN en fastighet i Småstaden för 3 150 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren. För sitt arbete fick Mäklaren ett arvode om 95 000 kr.

Affären fullföljdes inte. I stället träffades ett avtal mellan säljare och köpare med rubriken "Avtal om ogiltighetsförklaring av fastighetsköp".

NN har, genom PH, gjort gällande att han på grund av en demenssjukdom saknade rättskapacitet och att Mäklaren därför inte har rätt till provision.

Nämnden kommer först att återge det som parterna har anfört. Under rubriken "Nämndens bedömning" kommer nämnden att förklara varför den anser att en del av provisionen bör återbetalas.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN (genom förvaltaren PH)

NN lider sedan en tid tillbaka av Alzheimers sjukdom och demens med svår minnesproblematik. Det är så pass allvarligt att NN inte kunnat vårda sina bostadslån. Bostadsfinansieringsbolaget har sagt upp lånen och elen har blivit avstängd m.m.

I det läget agerade ÅC, NN:s exhustru sedan 30 år tillbaka, tillsammans med NN:s dotter ÅÅ för att avyttra bostaden innan man riskerade en exekutiv försäljning. Varken dottern eller exmakan hade haft någon nära kontakt med NN på flera år.

Problemet är att NN på grund av sjukdom sedan länge är oförmögen att ställa ut en fullmakt. Om en person sätts under förvaltarskap i oktober 2025, var denne självklart inte kapabel till en rättshandling av denna art i augusti 2025. Så snabbt förändras inte sjukdomen.

ÅC fick kontakt med Mäklaren. De diskuterade försäljningen och Mäklaren ansåg, enligt ÅC, att det var onödigt med god man och att det räckte med att hon fick en fullmakt av NN. Mäklaren upprättade en fullmakt som NN undertecknade. Den var inte bevittnad. Enligt fullmakten kan ÅC dessutom uppbära köpeskillingen, vilket är grovt oriktigt och oförenligt med syftet med en försäljning.

Ett förmedlingsuppdrag upprättas med en juridiskt ogiltig fullmakt. Mäklaren, som har en lång erfarenhet som mäklare, kan omöjligt ha missat att han nu definitivt jobbar inom en gråzon där han passerat gränsen för god mäklarsed.

Mäklaren har genom att upprätta en ogiltig fullmakt agerat i ond tro för att gynna sina egna intressen i syfte att erhålla ett förmedlingsuppdrag. Ond tro styrks specifikt av att han avråder från att förordna en god man.

Under tiden mellan köpekontrakt och tillträde anade socialtjänsten oro. På något sätt förstod de att huset var sålt och att NN skulle bli bostadslös. Troligen genom ansökan om äldreboende.

Socialtjänsten anmodade överförmyndaren att skyndsamt förordna om en god man. Han, PH, blev tillfrågad.

Utan vetskap om faktiska förhållanden såg saken till att börja med ut som att NN blivit utsatt för ett bedrägeri. Därför anordnade tingsrätten ett förvaltarskap.

Tidigt i uppdraget kontaktade han NN, som överlämnade kopior på avtalen och fullmakten. De diskuterade om affären borde återgå, och då meddelade NN att även köparen kunde ha en sådan önskan. Det visade sig att NN i sin demens och med oriktiga företrädare inte kunnat förmedla att delat av huskroppen var ett svartbygge. Detta påverkade köparens möjligheter att tillträda, då dennes bank inte ville belåna ett svartbygge.

Han som företrädare för NN anser att förutom att hela affären brister i god mäklarsed, är även priset synnerligen märkligt.

Fastigheten inköptes den 28 juni 2012 3 100 000 kr och såldes den 25 augusti 2025 för nära nog samma pris, 3 150 000 kr. Det avspeglar inte alls under tidsperioden. Därtill är fastigheten taxerad till 4 112 000 kr. En teoretisk värdering med ett genomsnittligt k/t-tal på 1,2 indikerar ett pris på cirka 4 900 000 kr. Den aktuella fastigheten ingår i statistiken och utmärker sig mycket negativt.

Då båda parter var missnöjda och kände sig förda bakom ljust av Mäklaren, lät de en oberoende jurist upprätta avtal om ogiltigförklaring. Notera att Mäklaren ville göra ett återgångsavtal, vilket inte är samma som ogiltighet, för att kunna skydda sina intressen.

Mäklaren avböjde kravet på återbetalning av arvodet. Det är ett agerande i ond tro – då bindande avtal saknas ska prestationerna återgå omedelbart.

Mäklaren

Grunder

Grunderna för bestridandet är att han inte åsidosatt några av sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen eller god fastighetsmäklarsed.

Skulle något åsidosättande ändå anses föreligga görs gällande att detta i så fall är att bedöma som ringa och att någon nedsättning av provisionen därför inte ska ske.

Bakgrund och händelseförlopp

Under våren 2025 kontaktades han av NN med en förfrågan om att åta sig förmedlingsuppdraget avseende dennes fastighet. Den 6 maj 2025 besökte NN, tillsammans med sin exfru, hans kontor för att diskutera förutsättningarna för försäljningen.

Vid mötet överenskom parterna om att exfrun skulle företräda NN i försäljningsprocessen med stöd av fullmakt.

Efter att förmedlingsuppdraget påbörjats fick han kännedom om att NN inte hade skött sina lån i banken och att banken krävde att fastigheten skulle läggas ut till försäljning för att undvika att ärendet överlämnades till Kronofogden.

På NN:s begäran togs fotografier och en annons om kommande försäljning publicerades i slutet av juni. Då en hyresgäst var bosatt i en del av fastigheten fram till slutet av juli, beslutades att visningar skulle genomföras i början av augusti.

Under augusti genomfördes fyra visningar med sammanlagt cirka 18 spekulanter, varefter budgivning påbörjades i enlighet med bifogad budgivningslista. Han träffade NN vid varje visning. De samtalade om försäljningen och det framstod som att NN var införstådd med den rådande situationen. NN uttryckte via sms till honom mäklaren att "bra att buden går upp, hoppas att det stiger lite till".

Den 25 augusti 2025 tecknades köpekontrakt med en spekulant som hade möjlighet att tillträda fastigheten inom ett par månader och utan villkor för köpet, vilket var av central betydelse för NN med hänsyn till dennes situation.

Efter kontraktsskrivningen betalade köparen den avtalade handpenningen till hans klientmedelskonto. Då köpekontraktet blev direkt bindande vid köpets ingående, redovisades handpenningen till NN.

Under oktober 2025 fick han kännedom om att NN hade träffat en läkare och att en förvaltare hade förordnats. Den 20 oktober 2025 skickade han en kallelse till tillträde, varefter han mottog en kopia av ett e-postmeddelande som köparen sänt till NN.

I meddelandet framförde köparen flera synpunkter på fastigheten och begärde att köpet skulle återgå i sin helhet. Den förvaltare som förordnats för NN svarade att tillträde inte skulle ske.

Enligt vad som framgår av anmälan med tillhörande bilagor har NN och köparen därefter själva träffat ett avtal om återgång av köpet.

Anmälarens hälsotillstånd

Som utgångspunkt kan en fastighetsmäklare utgå från att en myndig person har tillräcklig rättshandlingsförmåga, såvida det inte föreligger några omständigheter som motsäger detta.

Han vill särskilt framhålla att han varken kände till eller hade skäl att misstänka att NN eventuellt led av någon sjukdom eller nedsatt kognitiv förmåga som kunde påverka rättshandlingsförmågan. Han uppfattade NN som närvarande vid samtal och att försäljningen genomfördes i enlighet med dennes önskemål.

Det har inte framkommit några underlag eller utredningar som visar att NN skulle ha saknat rättshandlingsförmåga vid tidpunkten för köpet. Förordnandet om förvaltarskap trädde i kraft efter överlåtelsen, varför han inte hade fog att ifrågasätta rättshandlingsförmågan.

Påståendet om att han skulle ha avrått från att förordna en god man bestrids. Något sådant råd har varken lämnats muntligen eller skriftligen. Fullmakten upprättades på NN:s uttryckliga önskemål, för att ge exfrun möjlighet att företräda honom vid försäljningen. Det är riktigt att fullmakten inte är bevitnad, men det inget krav på bevitning för att en fullmakt ska vara giltig.

Han har rätt till hela provisionen

Av förmedlingsuppdraget framgår under vilka förutsättningar mäklaren har rätt till provision. Här anges bland annat:

”Rätt till provision föreligger om ett bindande avtal om överlåtelse träffas mellan säljare och köpare och eventuella villkor för överlåtelsens fullbordan och bestånd i avtalet uppfylls. Rätten till provision är oberoende av om köpebrev utfärdas eller om överlåtelsen på annat sätt görs beroende av att köpeskillingen erläggs.”

I detta fall har ett definitivt bindande köpeavtal ingåtts mellan parterna. Det enda som återstod var att upprätta köpebrev, vilket inte påverkar mäklarens rätt till provision enligt villkoren i förmedlingsuppdraget. I den aktuella situationen har NN och köparen själva träffat en överenskommelse om att köpet ska återgå. En fastighetsmäklares rätt till provision påverkas inte av att parterna efter köpet ingått ett sådant återgångsavtal.

Påståendet att fastigheten skulle ha sålts till ett pris som avvek från det rådande marknadsvärdet bestrids. Fastighetens slutpris motsvarade det högsta inkomna budet, som NN godkände.

Om FRN skulle anse att ett åsidosättande har skett, gör han gällande att det i så fall är att bedöma som ringa och att någon nedsättning av provisionen av det skälet inte ska ske.

NN (genom PH) tillade följande:

”Inget av det som anges från mäklaren ändrar de tidigare faktiska sakförhållanden jag ursprungligen angivit.

Däremot noteras att mäklaren i sin bakgrundsbeskrivning direkt förstår att det är olämpligt att fastighetsägaren företräder sig själv utan att det ska ske via en kvinna han knappt haft kontakt med på över 30 år. Och det är ju kärnpunkten att en person som direkt konstateras uppenbart olämplig inte heller kan utfärda en fullmakt.

I ett tidigt skede inkommer dessutom orosmoment om misskötta bostadskrediter så alla varningslampor lyser rött. Mäklaren brister absolut i gott omdöme och sed som fortlöper med en vid det skedet uppenbart ogiltig fullmakt.

Att föra dialog med en individ drabbad av Alzheimer är inte samma sak som att denne förstår saken. Att därefter medverka till att fastighetsägares genom en eventuell försäljning skulle komma bli bostadslös är djupt oetiskt.

Det är korrekt att fastigheten inte tillträtts. Det går inte att tillträda utan ett gällande köpekontrakt. Mäklaren erbjöd att upprätta avtal om återgång men då det är en oriktig rubricering kunde vi inte att fullfölja de planer han smidit. Det skulle i så fall inneburi att parterna accepterat att det fanns ett bindande avtal. Vilket är just frågan att det inte gör. Därav anlitas utomstående jurist.

Angående utvecklingen av talan kvarstår faktum att mäklaren visat grov oaktsamhet och åsidosatt all god sed.

Angående fastighetsägarens hälsa så kan man nu undra varför det som nyss anförts i beskrivningen inte längre anses gälla. Därefter kan man endast konstatera att ord står

mot ord avseende att avråda om att anordna god man. Däremot visar mäklarens vandel i övrigt avseende hur ärendet skötts att det inte ter sig som osannolikt att han så gjort.

Det är korrekt att en fastighetsmäklare har rätt till provision förutsatt att bindande avtal upprättat, vilket ånyo nu inte är fallet.

Det är oriktigt anfört av förbundsjuristen att avtal träffats om återgång då ett icke avtal inte kan återgå. Parterna har ingått överenskommelse om ogiltigförklaring och det är något helt annat vilket ombudet torde inse. Men då träffar det ju inte på kommentaren i mäklarlagen så jag förstår varför de vill vantolka sanningen.

I skrivande stund har det varit en ny visning med 18 deltagare och ett bud på 3,5 Mkr har inkommit som antyder att fastigheten tidigare sålts till underpris oaktat att bud på fast egendom icke är bindande.

Allt vilket som visats och skrivits kvarstår att mäklaren varit grovt oaktsam och åsidosatt all god sed genom att steg efter steg arbeta med ett uppenbart ogiltigt avtal enbart för egen vinning skull.”

UTREDNINGEN

Nämnden har bland annat tagit del av köpekontraktet, uppdragsavtalet, ett avtal med rubriken ”Avtal om ogiltighetsförklaring av fastighetsköp” samt ett beslut från Stadens tingsrätt om anordnande av förvaltare.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Ärendet handlar om NN:s psykiska tillstånd och om köpekontraktet var ogiltigt enligt lagen (1924:323) om verkan av avtal som slutits under påverkan av en psykisk störning (”1924 års lag”).

Om köpekontraktet var ogiltigt har Mäklaren inte rätt till provision.

1924 års lag har följande lydelse:

”Ett avtal som någon har ingått under påverkan av en psykisk störning är ogiltigt. Var och en skall då lämna tillbaka vad han har tagit emot eller, om det inte kan ske, betala ersättning för dess värde. Om inte annat följer av andra stycket är dock den som har ingått avtal i sådant sinnestillstånd, inte skyldig att betala ersättning i vidare mån än vad han mottagit använts till skäligen underhåll eller annars befinns ha medfört nytta för honom.

Var den, med vilken avtalet slöts, i god tro, äge han rätt att i den omfattning, som prövas skälig, utbekomma ersättning för den förlust, som föranletts av avtalet.”

Det är utrett att tingsrätten den 3 oktober 2025 beslutade att interimistiskt förordna om förvaltarskap för NN. I beslutet skrev tingsrätten bland annat följande:

”Som skäl för ansökan har överförmyndaren i huvudsak anfört följande.

[NN] är i skyndsamt behov av ställföreträdare efter orosanmälningar som inkommit från dotter samt exfru, samt uppgift om att han blir bostadslös i november. [NN] äger en fastighet och personer i hans omgivning ska ha verkat för att sälja hans fastighet i syfte att hantera skulder som eventuellt uppstått på grund av hans demens. Det förefaller således som att [NN], som ej förstår vad saken gäller, har ingått i rättshandlingar för att sälja en fastighet trots att han enligt läkarintyg inte kan anses förstå innebörden av sådana rättshandlingar.

[...]

I ärendet har Överförmyndaren gett in ett läkarintyg av vilket framgår att [NN] på grund av sjukdom, psykisk störning, försvagat hälsotillstånd eller liknande behöver hjälp med att bevaka sin rätt, förvalta sin egendom, samt sörja för sin person. Detta på grund av demens med medföljande uttalad minnessvikt och oförmåga att sköta läkemedel. [NN] bedöms kunna höras muntligen utan att det medför skada för honom, men förstår inte vad saken gäller.

[...]

Av handlingarna i målet framgår att [NN] på grund av sjukdom i form av demens är ur stånd att vårda sin egendom. De medicinska förutsättningarna för att anordna ett ställföreträdarskap föreligger alltså. Tingsrätten bedömer att ett dröjsmål uppenbarligen hade medfört fara för [NN:s] person eller egendom. Detta eftersom han till följd av försäljning av hans bostad är i en situation där han riskerar att bli bostadslös och lida en rättsförlust. Förvaltarskap ska därför anordnas för [NN] interimistiskt.”

Med ledning av tingsrättens beslut bedömer nämnden att fastighetsförsäljningen, som ägde rum endast drygt en månad före beslutet, träffas av 1924 års lag.

Enligt 1924 års lag saknar det betydelse om motparten var i god eller ond tro – avtalet är ogiltigt i båda fallen. Med andra ord har det ingen betydelse om Mäklaren hade anledning att misstänka att NN saknade rättshandlingsförmåga, eller om han inte hade det. Av lagens andra stycke framgår dock att motparten har rätt till skälig ersättning för sin förlust om han var i god tro.

I frågan om Mäklaren var i god tro om fastighetsförsäljningens giltighet gör nämnden följande bedömning.

Mäklaren har redogjort för kontakterna med NN och dennes anhöriga och uppgett att inget framkom som gav honom anledning att misstänka att NN saknade rätts-handlingsförmåga. På grund av NN:s skulder, och risken för utmätning, framstod det knappast heller en försäljning som irrationell.

NN:s förvaltare har inte bemött Mäklarens uppgifter i denna del och nämnden anser att uppgifterna kan läggas till grund för bedömningen. Det får således anses utrett att Mäklaren var i god tro om avtalens giltighet.

Som nämnts har en godtroende motpart rätt till ersättning för sin förlust, om och i den mån det är skäligt. Det innebär som utgångspunkt att Mäklaren ska försättas i samma position som om uppdragsavtalet aldrig hade ingåtts, det s.k. negativa kontraktsintresset. Det negativa kontraktsintresset ger ersättning för kostnader för förhandlingar och avtalets ingående, utgifter som blivit onyttiga samt förlust av alternativa affärsmöjligheter.

Mäklaren har inte angett vilken förlust som föranletts av uppdragsavtalet, men nämnden anser att det finns möjlighet att uppskatta förlusten. Nämnden uppskattar den till hälften av provisionen, eller 47 500 kr.

Nämnden noterar att fastigheten, enligt vad PH har uppgett, återigen är till salu. Omständigheterna är därför sådana att Mäklaren bör ha rätt till ersättning för hela den nu angivna förlusten. Det innebär att han bör återbetala 47 500 kr (95 000 – 47 500) till NN.

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.