

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Vad saken gäller

Nedsättning av provision

BESLUT

Nämnden rekommenderar Mäklaren att betala 25 000 kr till NN och YY.

YRKANDE M.M.

NN och YY har begärt att Mäklaren ska betala 59 500 kr.

Mäklaren har motsatt sig kravet.

BAKGRUND

Den 15 mars 2024 sålde NN och YY ("makarna NN") en fastighet i Landsorten för 2 800 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I objektsbeskrivningen angavs bland annat följande:

"För den som önskar går det dessutom att inreda vindsutrymme och erhålla ytterligare boyta."

Enligt makarna NN var uppgiften felaktig och ledde till en köprättslig tvist. De har därför begärt att provisionen om 59 500 kr ska sättas ned till noll.

Twisten mellan makarna NN och köparna avslutades genom en stadfäst förlikning i domstol. Genom förlikningen betalade makarna NN i ett för allt 70 000 kr till köparna.

Nämnden kommer först att återge det som parterna har anfört. Under rubriken "Nämndens bedömning" kommer nämnden att förklara varför den anser att Mäklaren är ersättningskyldig och med vilket belopp.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

Makarna NN

Grunden för deras yrkande är att mäklartjänsten inte har utförts enligt vad som rimligen kan förväntas av en professionell mäklare. Enligt fastighetsmäklarlagen har mäklaren en skyldighet att utföra sitt uppdrag med omsorg och att ge både säljare och köpare de upplysningar som är av betydelse.

Mäklaren underlät att upplysa dem om vilka krav som gäller för att få inreda vinden innan bostaden marknadsfördes. I objektsbeskrivningen står det uttryckligen: "För den som önskar går det dessutom att inreda vindsutrymme och erhålla ytterligare boyta." Denna formulering har lagts till av Mäklaren, utan att de lämnat uppgift om att bygglov fanns. Det finns dessutom inte möjlighet att få bygglov för att inreda vinden enligt gällande detaljplan.

Den felaktiga uppgiften har haft en direkt och negativ påverkan på deras försäljning och ledde till att de hamnade i tvist med köparen. Twisten har nu avgjorts i domstol.

Mot denna bakgrund anser de att Mäklaren har brustit i både sin omsorgsplikt och informationsskyldighet, och de begär därför återbetalning av provisionen.

Mäklaren

Han hade en inledande kontakt med makarna NN den 8 februari 2021 och träffade dem på plats i huset den 2 mars 2021. Där diskuterade de väsentligheter om bostaden, som noterades i en intagsblankett. Anteckningar gjordes om bland annat boarea, förfoganderätt, driftskostnader samt övrig information om bostaden, såsom kända fel och brister. Detta som underlag för en korrekt objektsbeskrivning

och för att kunna verka för att makarna NN lämnade sådana uppgifter som kunde vara av betydelse för köparen. Makarna NN fick även fylla i en frågelista.

Huset var en tvåplansvilla med källare och vindsutrymmet var väl tilltaget. Makarna NN berättade vid kundmötet att de haft planer på att inreda vindsutrymmet, att det var möjligt att göra, samt att de hade planer på att utföra en sådan renovering om de inte valt att sälja huset.

Okulärt kunde han se att fastigheten bredvid såg ut att ha inrett vinden och fastigheterna rakt över gatan är tvåplanshus med källare och inredd vind.

Vid kontraktsskrivningen berättade makarna NN för köparna om sina planer på att inreda vinden, vilket även framgår av den stadfästa förlikning som makarna NN gett in.

Från första kontakt den 8 februari 2021 tills att uppdraget avslutades den 3 juni 2024 framkom aldrig att det inte gick att inreda vinden.

I sin roll som fastighetsmäklare har han rätt att förlita sig på säljarnas uppgifter om fastigheten, om det inte finns skäl att ifrågasätta dem. Makarna NN var väldigt tydliga med sina planer att inreda vinden. Att de var så tydliga med denna information, från första gången de träffades till undertecknande av kontrakt, gjorde att han inte hade någon anledning att misstro uppgifterna.

Makarna NN tillade i huvudsak följande:

De anser att mäklarens informationsansvar inte kan överlåtas till dem.

Mäklaren anger att han "haft rätt att lita på säljarens uppgifter". Det stämmer inte i detta fall. Mäklaren får endast förlita sig på säljarens uppgifter om det inte finns skäl att ifrågasätta dem. I detta fall fanns tydliga skäl för att kontrollera möjligheten att inreda vinden eftersom:

- Uppgiften lades in av Mäklaren själv i objektsbeskrivningen,
- Uppgiften avser bygglovs- och planfrågor, vilket enligt praxis alltid är något mäklaren måste vara försiktig med och inte lämna utan kontroll, och
- Möjligheten att inreda vinden är en värdepåverkande och avgörande upplysning för många köpare.

Enligt FRN:s och FMI:s praxis ska mäklare vara särskilt försiktiga med att lämna uppgifter om byggrätt, framtida möjligheter, utvecklingspotential m.m.

I detta fall fanns inget bygglov, ingen ansökan, inget underlag och ingen kontroll gjordes. Det bör dessutom framhållas att Mäklaren aldrig vid något tillfälle frågade dem om det fanns bygglov eller om de själva hade kontrollerat möjligheten att inreda vinden, trots att han valde att lyfta fram detta som en faktisk möjlighet i marknadsföringen.

Att grannen har en inredd vind är inte relevant och ersätter inte mäklarens skyldighet att säkerställa riktigheten i en sådan uppgift.

Mäklaren påstår att de skulle ha uppgett att det var möjligt att inreda vinden. Detta är felaktigt. De har aldrig uppgett att bygglov fanns eller att de låtit utreda möjligheten. De sa endast att de hade tänkt att inreda vinden, inte att det var beviljat eller möjligt enligt detaljplan.

Det finns en betydande skillnad mellan följande:

- Säljare: "Vi funderade på att inreda vinden."
- Mäklaren: "Det går att inreda vinden och erhålla ytterligare boyta."

Den sistnämnda formuleringen är ett löfte om faktisk möjlighet, inte en återgivning av en idé.

Mäklaren kunde själv ha gjort en enkel kontroll genom att ringa kommunen eller ta del av detaljplanen. Det är branschpraxis när man anger möjligheter till utbyggnad eller vindsinredning.

Mäklaren tillade följande:

Det är beklagligt att makarna NN påstår att han skulle ha fabricerat de uppgifter som står i objektsbeskrivningen. Uppgifterna är inhämtade från makarna NN och innan publicering godkända av dem. Uppgifterna har sedan legat offentligt fram tills dagen efter kontrakt. Dagen innan kontrakt har kontraktshandlingar inklusive objektsbeskrivning skickats ut för genomläsning och sedan vid kontrakt har handlingarna genomlästs och samtliga sidor paraferats samt signerats av parterna.

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 skett avsiktligt eller av oaktsamhet. Om åsidosättandet är av ringa betydelse ska någon nedsättning enligt samma bestämmelse dock inte ske. 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.

Nedsättningens storlek beräknas enligt allmänna principer för prisavdrag vid utförande av tjänster. Som exempel kan nämnas det fall där inte hela tjänsten har blivit utförd. Nedsättning kan då ske med högst det belopp som det kostar uppdragsgivaren att få resterande del av tjänsten utförd av någon annan näringsidkare. I andra fall får nedsättningens storlek bedömas mer fritt.

Bedömningen i detta fall

En mäklare kan normalt lita på säljarens uppgifter om fastigheten och vidarebefordra dem till köparen utan egen kontroll. Det får dock inte ske okritiskt.

Enligt nämnden finns det anledning att göra skillnad på sådana uppgifter som en säljare typiskt sett har god kännedom om och uppgifter som en säljare typiskt sett har mindre god kännedom om. Till den senare kategorin hör exempelvis uppgifter om planbestämmelser och bygglov. En mäklare bör förhålla sig mer kritisk till den typen av uppgifter än exempelvis en uppgift om att byggnaden dränerades för tio år sedan.

En uppgift om att det "går att inreda vindsutrymmet" får i första hand uppfattas som att det är möjligt och lämpligt att inreda utrymmet, men den kan också uppfattas som att det är tillåtet att göra det enligt offentlighetsrättsliga bestämmelser.

Parterna är överens om att makarna NN uppgav att de hade planer på att inreda vinden. De påstod emellertid inte att de hade undersökt möjligheterna att få bygglov för en sådan åtgärd. Det innebär att det som Mäklaren skrev i objektsbeskrivningen, att det "går [...] att inreda vindsutrymmet", inte hade full täckning i makarna NN:s uppgifter.

Sammanfattningsvis anser nämnden att Mäklaren åsidosatte sina skyldigheter genom att marknadsföra fastigheten med en uppgift som det inte fanns täckning för i informationen från makarna NN och som medförde att makarna NN fick betala prisavdrag till köparna. Provisionen bör därför nedsättas.

Vid bedömningen av nedsättningens storlek fäster nämnden viss vikt vid det som Mäklaren oemotsagd har uppgett, att makarna NN godkände objektsbeskrivningen.

Provisionen bör sättas ned med 25 000 kr.

På nämndens vägnar:

Ingemar Persson

INFORMATION

I beslutet har deltagit: f.d. justitierådet Ingemar Persson, ordf (skiljaktig), Ulf Stenberg, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Johan Nordenfelt, fastighetsmäklarrepresentant, Per Isberg, fastighetsmäklarrepresentant (skiljaktig) och Guy Wallster, fastighetsmäklarrepresentant. Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin.

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.

Skiljaktig mening; se nästa sida

Skiljaktig mening

Ordföranden Ingemar Persson och ledamoten Per Isberg var skiljaktiga och anförde följande.

Enligt vår mening bör beslutet under rubriken "Bedömningen i detta fall" ha följande lydelse.

En mäklare kan normalt lita på säljarens uppgifter om fastigheten och vidarebefordra dem till köparen utan egen kontroll. Det får dock inte ske okritiskt.

Parterna är överens om att makarna NN uppgav att de hade planer på att inreda vinden. Den uppgiften gav i och för sig inte full täckning för det som Mäklaren skrev i objektsbeskrivningen, att det "går [...] att inreda vindsutrymmet". Det har emellertid betydelse att makarna NN – enligt vad Mäklaren oemotsagd har uppgett – godkände objektsbeskrivningen innan marknadsföringen inleddes. Till detta kommer att parterna förefaller överens om att två grannar hade inrett sina vindar.

Sammantaget anser nämnden att Mäklaren inte agerade felaktigt när han marknadsförde fastigheten med uppgift om att vinden gick att inreda. Provisionen ska därför inte sättas ned.