

Anmälare

NN

God man enligt 11 kap. 4 § föräldrabalken:

GL

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Biträdande förbundsjuristen JE

Vad saken gäller

Nedsättning av provision; nu fråga om omprövning av FRN 130/25

BESLUT

Nämnden ändrar inte det tidigare beslutet i FRN 130/25.

BAKGRUND

I ärendet FRN 130/25 beslutade nämnden att Mäklarens provision skulle sättas ned. I beslutet skrev nämnden bland annat följande:

”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 X 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].”

Mäklaren begärde omprövning av beslutet och anförde i huvudsak följande:

”Anmälaren har inte under handläggningen framfört några synpunkter på provisionsstrappans utformning, vilken utgjort den huvudsakliga grunden för nämndens beslut. Som en följd av detta har inte heller [Mäklaren] beretts möjlighet att bemöta detta förhållande. Det kan antas att förbiseendet har påverkat utgången i ärendet eftersom [Mäklaren] hade kunnat styrka att provisionstrappans brytpunkt speglade fastighetens marknadspris.”

Genom beslut den 2 april 2026 förordnade nämnden att ärendet skulle omprövas. Nämnden anförde bland annat följande.

”Nämnden delar [Mäklarens] uppfattning att hon inte gavs möjlighet att anpassa sin argumentation och sin bevisning efter den rättsregel som nämnden avsåg att tillämpa. Ärendet bör därför omprövas.”

Parterna bereddes därefter möjlighet att inkomma med synpunkter och eventuell bevisning i frågan om fastighetens marknadsvärde och provisionstrappans skälighet.

NN inkom med en inlägga där hon bland annat anförde följande:

”Vid kontraktstillfället uppgick taxeringsvärdet för 2024 till 3 230 000 kr. Även det tidigare taxeringsvärdet från 2021 uppgick till 2 557 000 kr. Det strider mot god fastighetsmäklarsed att fixera en provisionstrappa vid en nivå som understiger fastighetens taxeringsvärde med över 1,2 miljoner kr utan att säljaren givits en saklig förklaring till avvikelsen.

Extern värdering via [Fastighetssajten] för år 2024 indikerar ett marknadsvärde om cirka 3 460 000 kr, med ett lägsta spann om 3 070 000 kr.

Att fastigheten, trots ett av motparten satt utgångspris om 1 750 000 kr, avslutades på 2 700 000 kr bekräftar att brytpunkten vid 2 000 000 kr var felaktigt kalibrerad.”

Mäklaren hänvisade till vad hon tidigare hade anfört i sin begäran om omprövning. Där angavs i huvudsak följande:

”Bostaden uppfördes 1970. Huset var 65 kvm stort och var i princip i originalskick. Tomten uppgick till 2 587 kvm och bestod av mycket kuperad terräng som gjorde det svårt att röra sig runt på tomten och bebygga. Huset bestod av enklare kök och några trånga rum som mer var att likna hytter. Huset saknade badrum och hade endast en toalett. Fastigheten hade endast sommarvatten men utan fungerande tillförsel då sommarvattnets huvudkran under huset hade ärgat fast. Kommunalt VA saknades i området. Huset var vid tidpunkten för intaget fyllt av saker och bråte och tomten var mycket ovårdad. Det luktade väldigt illa inomhus, kyl och frys var full med flera år gammal mat. Trallen var lagd direkt på marken och den var trasig och murken, altanen var ostadig. Fastigheten är belägen mitt i skogen på en bergig tomt och saknade sjöutsikt. Huset var inte besiktigt.

Det av henne bedömda marknadsvärdet var korrekt uppskattat och provisionstrapans brytpunkt är därför motiverad. I och med fastighetens dåliga skick innebar det att en köpare tog en stor risk och skulle komma att behöva lägga ner mycket pengar och resurser på upprustning. Ett köp av [Fastighetsvägen] kom alltså med stor osäkerhet och det var högst oklart hur sådana dåliga förutsättningar skulle värderas av den osäkra marknad som rådde vid tidpunkten.

Såväl grundprovision som provisionstrappa var också motiverat utifrån det jobb som hon och anmälnaren kom överens om att skulle utföras. Hon gjorde flera stora insatser på fastigheten och uppskattar att hon lade ned minst 80 timmar under fyra veckor med att röja tomt och huset från skräp och bråte. Exempel på insatser är bortforsling av trasiga möbler, omhändertagande och bortforsling av gammal orensad kattlåda, rensning av kyl och frys från mängder av gammal mat, bort-forsling av mängder av kassar med gamla skor och kläder, skräp och papper. Hon visningsstädade själv huset och då inget vatten fanns på fastigheten fraktade hon dit dunkar med vatten för städ och fönsterputs. Hon stylade sedan bostaden själv på ett tidstypiskt 70-talssätt vilket också gjort att bostaden stack ut och fångade spekulanters intresse. Flera av spekulanterna var fascinerade av 70-talsandan och att gav uttryck för att det verkligen väckt deras nyfikenhet. Tanken var att grundarvodet skulle täcka upp mycket av det arbete som hon lade ned på att få i ordning fastigheten, men provisionstrappan var givetvis en extra motivator – precis som en provisionstrappa ska vara.

I bifogat utdrag med försäljningspriser finns två objekt som till viss del kan jämföras med [Fastighetsvägen]:

- [Nordvägen] 2 som såldes den 16 september 2023 till en pris om 2 300 000 kronor. Fastigheten beskrevs som ”vacker men eftersatt”, men bedömdes fortfarande vara i bättre skick än [Fastighetsvägen].

- [Södervägen] 20 som såldes den 1 februari 2024 till en pris om 1 800 000 kronor. 3 rum, 55 kvm, 1 837 kvm tomt, byggår 1950.

Med beaktande av dessa två försäljningen ansåg hon att [Fastighetsvägen] hade ett troligt försäljningsvärde om 2 000 000 kronor. Att priset i slutändan blev 2 700 000 kronor var mycket oväntat. Hon bearbetade kunderna länge innan budgivningen kom i gång och hennes hårda arbete som beskrivits ovan gav onekligen resultat genom att det attraherade flera köpstarka spekulanter. Det ska dock tilläggas att de allra flesta spekulanterna avvisade fastigheten då de ansåg att det var alldeles för mycket jobb.”

NÄMNDENS BEDÖMNING

Mäklaren, som har bevisbördan, har inte visat att fastighetens marknadsvärde låg i paritet med brytpunkten i provisionstrappan. Beslutet i FRN 130/25 ska därför inte ändras.

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, Johan Nordenfelt, fastighetsmäklarrepresentant, Per Isberg, fastighetsmäklarrepresentant och Guy Wallster, fastighetsmäklarrepresentant. Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin. Nämndens beslut är enhälligt.