

Anmälare

NN

Motpart

Mäklaren

Vad saken gäller

Nedsättning av provision

BESLUT

Nämnden rekommenderar Mäklaren att betala 15 000 kr till NN.

YRKANDE M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala 45 000 kr.

Mäklaren har motsatt sig kravet.

BAKGRUND

Den 11 augusti 2025 sålde NN bostadsrätten till en lägenhet i Småstaden för 1 325 000 kr. Affären förmedlades av Mäklaren.

I objektsbeskrivningen angavs att badrummet var försett med golvvärme, en uppgift som visade sig vara felaktig. NN har fått betala prisavdrag till köparna på grund av den felaktiga uppgiften och begär nu att Mäklarens arvode ska sättas ned till noll.

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

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN

Mäklaren lade in fel planlösning i objektsbeskrivningen och skrev även att golvvärme fanns, vilket inte fanns och hon heller aldrig har påstått fanns.

Detta har orsakat henne ekonomisk skada i form av att hon behövt betala 50 000 kr till köparen. Hon begär att få tillbaka arvodet på 45 000 kr.

Det förslag till annons som hon godkände via mejl innehöll ingen uppgift om golvvärme. I objektsbeskrivningen, som hon fick ta del av på kontraktsdagen, stod det golvvärme. Hon signerade objektsbeskrivningen men uppmärksammade inte uppgiften om golvvärme.

Mäklaren

Hon tecknade förmedlingsuppdrag i början av 2024. I samband med detta tog hon fram en presentation/beskrivning av bostadsrätten och skickade ett förslag till NN för genomläsning och godkännande. NN återkom med en synpunkt på att planritningen inte stämde med toaletten. Hon justerade detta och skickade ut ett nytt förslag. I mejl nr 2 svarade då NN att "det ser bra ut".

NN fick alltså möjlighet att läsa igenom objektsbeskrivningen för att godkänna innehålllet, vilket hon också gjorde. Om det finns golvvärme eller inte i badrummet får vidare anses vara ett sådant förhållande som en säljare, som nyttjat badrummet, kan förväntas känna till.

Det kan också noteras att objektsbeskrivningen utgjorde en bilaga till överlåtelseavtalet och att NN även där godkände uppgiften om golvvärme genom att "kråka" den. På överlåtelseavtalets sista sida finns även noteringen att hon tidigare fått, tagit del av och är införstådd med objektsbeskrivningen.

När det gäller påståendet om felaktig planritning vet hon inte riktigt vad NN menar. Det stämmer att NN påtalade att den första planritningen inte riktigt stämde. Detta korrigerade hon omgående och vad hon vet är den planritning som sedan marknadsfördes helt korrekt. Att en kund har synpunkter på det första annonsutkastet

och att det behöver göras enstaka korrigeringar är inget konstigt, det sker i princip i varje affär.

Sammanfattningsvis anser hon inte att hon har åsidosatt sina skyldigheter vid uppdragets utförande.

UTREDNINGEN

I objektsbeskrivningen angavs följande:

Badrum

Badrummet är lyxigt! Det totalrenoverades år 2018 av bostadsrättsföreningen och är helkaklat i vitt med grått klinkergolv (golvvärme - el). Dusch med flexibla duschväggar, handfat med kommod och spegelskåp, vägghängd toalett, spotlights i taket, tvättpelare med tvättmaskin och torktumlare från 2018. Vattenburen handdukstork.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Det är utrett att uppgiften i objektsbeskrivningen att badrummet var försett med golvvärme var felaktig. Frågan är om Mäklaren ansvarar för den felaktiga uppgiften och om provisionen i så fall ska sättas ned.

Parterna är överens om att Mäklaren skickade en länk till en objektsbeskrivning till NN för godkännande. De är också överens om att NN godkände den beskrivning som var kopplad till länken. De är däremot oense om vilket innehåll objektsbeskrivningen hade vid den tidpunkt när länken skickades och godkändes. Enligt Mäklaren innehöll beskrivningen även vid den tidpunkten en uppgift om golvvärme, något som NN har förnekat.

Det är Mäklaren som har bevisbördan för sitt påstående. Mot NN:s förnekande har hon inte visat att objektsbeskrivningen innehöll en uppgift om golvvärme vid den tidpunkt då NN godkände den.

Genom att marknadsföra bostadsrätten med en felaktig uppgift, och som inte hade godkänts av NN, åsidosatte Mäklaren sina skyldigheter som mäklare.

NN har oemotsagd uppgett, och nämnden anser att uppgiften kan ligga till grund för bedömningen, att den felaktiga uppgiften ledde till att hon fick betala prisavdrag till köparna. Det finns därför grund för nedsättning av provisionen. Nämnden anser att provisionen bör sättas ned med 15 000 kr.

Att NN godkände objektsbeskrivningen i samband med kontraktsskrivningen medför ingen annan bedömning. NN hade ingen anledning att tro att objektsbeskrivningen skulle ha ett annat innehåll än det som hon tidigare hade godkänt via länken.

Övrigt

På förekommen anledning vill nämnden tillägga följande.

Det är vanligt att mäklare skickar en länk till objektsbeskrivningen till säljaren för godkännande. Det är antagligen bekvämt och tidsbesparande, men det är också vanskligt. Som framgått är det mäklaren som har bevisbördan för vilket innehåll objektsbeskrivningen hade när länken skickades och godkändes, en bevisbörda som är svår att uppfylla med detta tillvägagångssätt.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Annika Wilow Sundh, Konsumentvägledarnas förening, Ann-Christine Enqvist, fastighetsmäklarrepresentant, och Lars-Erik Nykvist, fastighetsmäklarrepresentant. Ärendet har föredragits av jur kand Dag Jensen. 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.