

Anmälare

NN och YY

Motpart

Mäklaren

Vad saken gäller

Rätt till provision

BESLUT

Nämnden rekommenderar Mäklaren att betala 33 500 kr till NN och YY.

YRKANDE M.M.

NN och YY begärt att Mäklaren ska betala 33 500 kr.

Mäklaren har motsatt sig kravet.

BAKGRUND

Den 17 december 2024 sålde NN och YY ("Anmälarna") två obebyggda fastigheter i Småstaden för sammanlagt 2 550 000 kr. Köpare var ett fastighetsbolag.

Uppdraget att förmedla fastigheterna lämnades först till fastighetsmäklaren SA. Sedan SA slutat sin anställning på mäklarfirmen togs uppdraget över av Mäklaren.

Anmälarna har gjort gällande att någon provisionsrätt inte uppkommit på den grunden att försäljningen skedde efter ensamrättstidens slut och att köparen inte anvisades av någon av de inblandade mäklarna. De har dock medgett att Mäklaren har rätt till ett arvode om 33 500 kr för ett s.k. skrivuppdrag.

En provision om 67 000 kr kvittades mot Anmälarnas fordran på handpenningarna. I detta ärende har Anmälarna därför begärt att 33 500 kr (67 000 – 33 500) ska återbetalas till dem.

Nämnden kommer först att återge det som parterna har anfört. Under rubriken "Nämndens bedömning" kommer nämnden att förklara varför den anser att Mäklaren är betalningsskyldig.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

Anmälarna

De begär nedsättning av provisionen med 50 procent, vilket motsvarar 33 500 kr. Beloppet baseras på uppgifter från ett annat mäklarföretag. Kostnaden för en mäklartjänst är 20 000–30 000 kr under förutsättning att man har en egen köpare.

De anlitate Mäklarbyråns mäklare för försäljning av två likvärdiga tomter. Intresset var lågt och mäklarna lyckades inte hitta någon köpare. Efter cirka ett halvår kontaktade de själva en potentiell köpare som köpte båda tomterna. Vid samma tillfälle, och innan köpekontraktet var framtaget, frågade de mäklaren hur de skulle göra med provisionen, då det var de som anvisat köparen. Mäklaren menade att han hade rätt till full provision. De förlitade sig på uppgifterna och lät mäklaren upprätta köpekontrakt och fullfölja affären.

Ensamrätten i uppdragsavtalet gällde fram till den 27 september 2024. Köparen anvisades av dem den 7 december 2024.

Det står i uppdragsavtalet att provisionsrätt uppstår normalt när fastigheten säljs till en köpare som mäklaren har anvisat under uppdragstiden.

Mäklaren

Han motsätter sig återbetalning eftersom han och hans kollega SA har utfört alla delar av förmedlingstjänsten.

Han anser inte att skälet att Anmälarna tipsade en bekant om tomterna är grund för att sätta ned förmedlingsprovisionen i efterhand.

En viktig del är att diskussionen om att sätta ner arvodet kom upp först i samband med deklaration av försäljningen. Alltså efter att alla delar av förmedlingen var slutförda. Inte som Anmälarna påstår inför köpekontraktet.

Hade frågan ställts innan de hade upprättat köpekontrakt, hade han givetvis svarat att det stod köparen fritt att säga upp sitt förmedlingsuppdrag. Han brukar i de fallen erbjuda ett s.k. skrivuppdrag, om uppdragsgivaren vill det.

UTREDNINGEN

Anmälarna har gett in följande sms-korrespondens mellan YY och köparbolagets företrädare LS.

Hej [REDACTED]!

Hur fick du kännedom om att tomterna var till salu? Var det via mäklarens verksamhet/annonsering eller var det via mig som säljare?

Hej [REDACTED]!

Jag kom ihåg att du ringde mig och ställde frågan om jag var intresserad av att köpa tomtmark.

Jag visste inte vad du och din bror ägde och jag visste inte var dom låg innan du berättade det för mig.

I det läget var varken jag eller [REDACTED] aktivt letande efter nån mark egentligen med tanke på att vi precis köpt mark av [REDACTED] i [REDACTED].

När du berättade blev vi givetvis intresserade trots att vi egentligen inte hade ekonomin för det.

Ha det! [REDACTED] 😊

NÄMNDENS BEDÖMNING

Om en fastighet säljs efter ensamrättstidens slut, som i detta fall, är det en grundläggande förutsättning för provisionsrätt att mäklaren har anvisat köparen. Med "anvisning" menas att köparen ska ha fått kännedom om att fastigheten var till salu genom mäklarens verksamhet.

Det är mäklaren som har bevisbördan för att han har anvisat köparen, se rättsfallet NJA 2015 s. 918 (p. 10).

Mäklaren har inte visat – eller ens påstått – att han eller hans kollega SA anvisade köparen. Tvärtom förefaller parterna överens om att det *inte* förhåller sig på det sättet. Även den ingivna bevisningen – se ovan under rubriken "Utredningen" – ger stöd för att köparen inte anvisades av Mäklaren eller hans kollega. Det innebär i sin tur att någon rätt till provision inte uppkommit.

Av det sagda följer att Anmälarnas krav ska bifallas.

På nämndens vägnar:

Folke Grauers

INFORMATION

I beslutet har deltagit: professor Folke Grauers, ordf, Ulf Stenberg, 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.